PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Canada

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : deuxième trimestre de 2009

Les marchés de l'habitation se détendent[1]

Mises en chantier

2009: 141 900
2010: 150 300

Ventes de logements existants

2009: 357 800
2010: 386 100

Aperçu[1]

Mises en chantier d'habitations: Sous l'effet du ralentissement de l'économie et du marché de l'emploi, le nombre de mises en chantier d'habitations diminuera, passant de 211 056, en 2008, à 141 900, en 2009, avant de s'accroître à nouveau pour s'établir à 150 300, en 2010. La production fléchira aussi bien dans le segment des maisons individuelles que dans celui des logements collectifs en 2009.

Reventes: Le volume des ventes de logements existants conclues par l'entremise du Service inter-agences® (S.I.A.®)[2] devrait descendre de 433 990 unités, en 2008, à 357 800, en 2009, avant de remonter à 386 100, en 2010.

Prix de revente: Après avoir enregistré des gains importants plusieurs années de suite, le prix S.I.A.® moyen devrait céder 6,8 %, en 2009, face au tassement des reventes et à l'accroissement continu des nouvelles inscriptions. On peut s'attendre à ce que le prix S.I.A.® moyen ne bouge que très peu en 2010.

Les régions à surveiller

Alberta: Après plusieurs années de très forte activité économique, fondée sur le secteur de l'énergie, la province se trouve aujourd'hui confrontée à une conjoncture différente. Face à l'affaiblissement de la demande et au gonflement des stocks de logements achevés et non écoulés, les constructeurs de l'Alberta ont diminué le nombre d'habitations mises en chantier.

Ontario: Vu ses liens étroits avec l'économie américaine, l'économie ontarienne traverse une phase de

Table des matières

2 Perspectives nationales

4 Tendances en bref

5 Rapport spécial : Perspectives d'évolution des mises en chantier de 2011 à 2013

Rapports provinciaux

9 Colombie-Britannique
10 Alberta
11 Saskatchewan
12 Manitoba
13 Ontario
14 Québec
15 Nouveau-Brunswick
16 Nouvelle-Écosse
17 Île-du-Prince-Édouard
18 Terre-Neuve-et-Labrador
20 Tableaux des prévisions

Perspectives du marché de l'habitation, Canada

-- l'outil par excellence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est **gratuite**.

[1] Les prévisions ont été établies dans un contexte d'incertitude particulièrement élevé. Bien que la présente publication donne des prévisions ponctuelles, la SCHL fournit également des fourchettes de prévisions et explique les risques là où il y a lieu de le faire. Ces prévisions sont fondées sur l'information disponible en date du 30 avril 2009.

[2] S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

contraction, mais son expansion devrait reprendre graduellement l'an prochain. Le nombre de logements commencés fléchira en Ontario et touchera un creux de 51 325, en 2009. En 2010, il se fixera à 52 300. Alors que ces dernières années, la construction résidentielle a été plus intense que ne le nécessitaient les besoins engendrés par la croissance démographique, cette situation se renversera dans les quelques années à venir.

Perspectives nationales

En détail

Le nombre de mises en chantier d'habitation reculera cette année, passant d'environ 211 000, l'an dernier, à 141 900, en 2009, puis il remontera un peu, en 2010, pour s'établir à 150 300. Compte tenu du fort degré d'incertitude économique qui règne à l'heure actuelle, nous avons examiné une variété de scénarios économiques avant d'arrêter des fourchettes prévisionnelles pour le rythme de la construction cette année et l'an prochain. Nous nous attendons donc à ce que le nombre de logements commencés se situe entre 125 000 et 160 000, en 2009, et entre 130 000 et 180 000, en 2010.

Trois facteurs clés expliquent le repli du marché du neuf. D'abord, l'escalade des prix des habitations entre 2002 et 2007 a modéré la demande de logements pour propriétaire-occupant, surtout dans l'Ouest canadien. Ensuite, la concurrence provenant du marché de l'existant s'est accrue par suite du nombre sans précédent de nouvelles inscriptions, de sorte que la demande ne déborde plus autant sur le marché du neuf. Enfin, les perspectives économiques demeurent incertaines, ce qui freine aussi le mouvement vers l'accession à la propriété.

Ces derniers mois, les prévisionnistes du secteur privé ont à plusieurs reprises revu à la baisse, et de beaucoup, leurs attentes concernant l'expansion économique. En janvier, par exemple, la moyenne des prévisions des économistes du secteur privé situait le taux de croissance du produit intérieur brut (PIB) canadien pour 2009 à -0,7 %. En avril, la prévision moyenne du taux de croissance avait été ramenée à -2,3 %.

Globalement, en 2009, les mises en chantier d'habitations diminueront partout au Canada, dans les provinces de l'Ouest et en Ontario plus encore qu'ailleurs. En 2010, le nombre de logements commencés augmentera toutefois dans toutes les provinces.

Les mises en chantier de maisons individuelles diminueront en 2009

La hausse des prix des habitations enregistrée ces dernières années et l'incertitude qui plane sur les perspectives économiques seront les principales causes d'un fléchissement continu du nombre de maisons individuelles commencées. Sur l'ensemble du pays, ce nombre devrait descendre à un niveau situé entre environ 53 800 et 71 000, en 2009, puis remonter très légèrement, en 2010, pour se fixer entre 60 500 et 81 200.

La diminution du nombre de mises en chantier de maisons individuelles en 2009 sera évidente dans les dix provinces du Canada. Le repli le plus important interviendra en Saskatchewan, où la production se limitera à 2 300 unités, suivi de celui observé en Ontario, où le nombre d'unités commencées se réduira à 17 850. En 2010, une amélioration générale des perspectives économiques au Canada contribuera toutefois à une reprise de la construction de maisons individuelles dans toutes les régions. La Colombie-Britannique et l'Alberta devraient connaître les plus forts rebonds.

Les logements collectifs gagnent en popularité

Depuis quelques années, l'immobilier résidentiel a renchéri et de ce fait, les logements collectifs (maisons en rangée, jumelés et appartements), moins coûteux que les maisons individuelles, se taillent une part de marché croissante. Malgré cela, le segment des collectifs accusera lui aussi cette année un ralentissement d'activité. En 2009, le nombre de logements collectifs commencés devrait régresser, pour se fixer entre 71 200 et 89 000. Les reculs seront les plus forts en Alberta, en Saskatchewan et en Colombie-Britannique. À l'approche de 2010, la conjoncture économique devrait toutefois devenir plus favorable. De ce fait, on assistera à une reprise de la construction de logements collectifs dans toutes les provinces du pays. Le nombre de mises en chantier dans ce segment du marché se situera entre 69 500 et 98 800, en 2010.

La production d'appartements a progressé douze années de suite, après avoir touché en 1996 un creux d'à peine plus de 23 000 mises en chantier. Fait peu surprenant, le nombre de logements commencés reculera toutefois en 2009, pour s'établir à 56 225. On assistera à une accélération du rythme d'activité en 2010, qui portera le volume de production à 57 300 unités.

Les ventes S.I.A.® vont fléchir

Les reventes descendront à 357 800 cette année, mais elles remonteront à 386 100, en 2010, dans un contexte économique plus encourageant partout au Canada. À l'instar de nos prévisions relatives aux mises en chantier d'habitations, nos prévisions concernant les ventes S.I.A.® reflètent une variété de scénarios économiques. Pour 2009, nous nous attendons à ce que les reventes se chiffrent entre 320 000 et 380 000.

En 2010, leur nombre se situera entre 350 000 et 430 000.

Le marché de la revente se rééquilibre, voire devient acheteur

Ces dernières années, la conjoncture résolument favorable aux vendeurs a exercé de fortes pressions à la hausse sur le prix moyen des habitations, qui a affiché des progressions successives en glissement annuel de 9 à 11 % entre 2002 et 2007. De janvier à juin 2008, les transactions comptabilisées par le S.I.A.® ont diminué, alors que les nouvelles inscriptions ont augmenté. À la fin de l'an dernier, le marché de la revente est redevenu plus favorable aux acheteurs. Vu que le marché oscille entre équilibré et acheteur et que l'on assiste à un recul du nombre de logements vendus en Colombie-Britannique et en Alberta, où les habitations se négocient en moyenne beaucoup plus cher qu'ailleurs au Canada, la croissance du prix S.I.A.® moyen régressera cette année. En 2009, les prix devraient céder 6,8 % et s'établir à 283 100 $, ce qui devrait demeurer leur niveau moyen en 2010. La valeur des habitations vendues dans la région de l'Atlantique restera stable ou même augmentera, mais dans toutes les autres provinces, elle fléchira en 2009. Les ajustements seront plus importants en Colombie-Britannique et en Alberta, où l'ascension des prix a été particulièrement rapide depuis quelques années.

Les facteurs pouvant infirmer les prévisions

Compte tenu des perspectives économiques de plus en plus incertaines, il importe d'envisager divers scénarios possibles et leur effet éventuel sur les prévisions.

Si la récession aux États-Unis s'avérait plus grave et plus longue que l'on ne peut le craindre à l'heure actuelle, les pertes d'emplois au Canada pourraient être plus nombreuses qu'anticipé, et la demande de logements pour propriétaire-occupant pourrait chuter.

Ceci étant dit, les gouvernements ont fermement réagi au ralentissement économique et continueront de prendre des mesures vigoureuses à tous les niveaux dans bien des pays. Les banques centrales partout au monde, y compris la Banque du Canada, ont profondément réduit leurs taux directeurs. L'effet des mesures de stimulation actuelles et futures pourrait accélérer la croissance économique davantage qu'on ne l'espère, ce qui se traduirait par une plus forte création d'emplois et une demande accrue de logements pour propriétaire-occupant.

En tenant compte de ces facteurs, nous prévoyons que le nombre de mises en chantier d'habitations se situera entre 125 000 et 160 000, en 2009, et entre 130 000 et 180 000, en 2010. Les ventes de logements existants conclues par l'entremise du S.I.A.® se chiffreront vraisemblablement entre 320 000 et 380 000, cette année, et entre 350 000 et 430 000, l'an prochain.

Tendances influant sur l'habitation

Les taux hypothécaires

La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour. Situé à 4 %, au début de 2008, il n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %.

Les taux hypothécaires devraient être relativement stables en 2009, s'écartant d'au plus 25 à 75 points de base de leurs niveaux actuels. Tout au long de 2010, les taux affichés des prêts hypothécaires progresseront très graduellement, reflétant ainsi la hausse du rendement des obligations du gouvernement du Canada. En 2010, le taux affiché des prêts à un an se situera entre 4,75 et 6,00 %, et nous prévoyons que les taux à trois et à cinq ans s'établiront entre 5,0 et 6,75 %.

La migration

Le solde migratoire, qui s'obtient en soustrayant le nombre d'émigrants du nombre d'immigrants, devrait diminuer en 2009 et s'établir aux alentours de 250 000 personnes. Les volumes d'immigrants exceptionnellement élevés que le pays a accueillis jusqu'à présent, et qui appuyaient la demande de logements, vont s'amenuiser. Toutes les régions du pays, à l'exception de l'Ontario et du Québec, enregistreront de moindres gains au chapitre des mouvements de population. Selon les prévisions, cette tendance baissière prendra fin en 2010, et le solde migratoire augmentera pour se fixer à environ 265 000 personnes.

L'emploi et le revenu

Au premier trimestre de 2009, on a assisté à la disparition de 270 000 emplois. En raison de la conjoncture actuelle, l'emploi devrait fléchir de 1,9 %, cette année, puis croître de 0,4 %, en 2010. Les divers prévisionnistes du secteur privé ont révisé à la hausse leurs attentes concernant le taux de chômage en 2009: en janvier, leur prévision moyenne était qu'il s'établirait à 7,4 %, alors qu'en avril, elle était qu'il atteindrait 8,6 %.

TENDANCES EN BREF

Les principaux facteurs et leur incidence sur la construction résidentielle

Facteur	Observation
Taux hypothécaires	L'évolution des taux hypothécaires est difficile à prévoir en raison de la volatilité des conditions économiques. On peut toutefois s'attendre à ce que les taux demeurent stables cette année et qu'ils commencent à remonter en 2010. Les taux hypothécaires resteront exceptionnellement bas en regard du passé.
Emploi	En 2008, le pourcentage de Canadiens employés a frôlé un record absolu. La situation de l'emploi devrait s'assombrir en 2009 en raison du ralentissement économique. Une reprise est attendue pour 2010.
Revenu	Un marché de l'emploi serré a favorisé ces dernières années une forte croissance des revenus personnels. L'affaiblissement des marchés du travail en 2009 se traduira, une année durant au moins, par une plus lente progression des salaires et des revenus. En 2010, on assistera à une relance de l'activité économique et les revenus reprendront leur ascension à un rythme accéléré.
Migration nette	Selon les prévisions, le solde migratoire diminuera par rapport au sommet qu'il avait atteint en 2008, mais il restera élevé. L'amélioration du marché de l'emploi favorisera une hausse du solde migratoire en 2010.
Accroissement naturel de la population	Le faible taux de natalité ralentit l'accroissement naturel de la population (correspondant à l'excédent des naissances sur les décès), ce qui freinera à moyen et long terme la demande d'habitations neuves.
Marché de la revente	Compte tenu du ralentissement des ventes et du niveau record d'inscriptions, la plupart des marchés de l'existant au Canada sont aujourd'hui équilibrés, voire acheteurs. En conséquence, le prix S.I.A.® moyen devrait reculer en 2009. La conjoncture du marché de la revente variera d'une province à l'autre, et de ce fait, le prix moyen à l'échelle du pays restera stable, aux alentours de 283 000 $.
Taux d'inoccupation	Les modestes volumes de construction de logements locatifs et la concurrence de plus en plus aigüe que les habitations en copropriété livrent à ces derniers seront en partie neutralisés par la vive demande locative, attribuable au nombre élevé d'immigrants et à l'écart important entre les frais de possession et les loyers. Les taux d'inoccupation dans les grandes agglomérations urbaines du Canada demeureront relativement stables cette année et l'année prochaine.

Rapport spécial : Perspectives d'évolution des mises en chantier de 2011 à 2013

L'incertitude plane sur les perspectives à court terme pour le marché de l'habitation, et ce, principalement en raison de la volatilité continue de l'économie. Il se commencera un peu moins 142 000 logements en 2009. Au-delà, on s'attend à ce que la construction résidentielle reprenne graduellement, à mesure que les moteurs du marché retrouveront leur effet stimulant et que la demande d'habitations reflètera mieux les facteurs démographiques fondamentaux.

Le nombre de logements commencés devrait décroître en comparaison des niveaux quasi-record qu'il avait atteint ces dernières années pour s'établir à 141 900, en 2009. L'activité globale se ressent du ralentissement économique actuel et du fait que le rythme de production s'aligne sur celui de la formation des ménages. Par la suite, les mises en chantier d'habitations devraient s'accroître petit à petit : il est prévu qu'elles se chiffrent à 176 800, en 2013.

La conjoncture économique et démographique devrait s'améliorer

Après le ralentissement économique de 2009, on peut s'attendre à ce que le PIB canadien affiche en 2010 une progression modeste de 1,7 %. Les faibles taux d'intérêt et les mesures de stimulation financière entraîneront une reprise vigoureuse, en 2011, qui se traduira par un bond du PIB de l'ordre de 3,5 à 4,5 %. De 2012 à 2013, la croissance moyenne du PIB devrait se fixer entre 2,5 et 3,5 %. On s'attend à ce que l'expansion de l'emploi soit restreinte en 2009 et en 2010, mais qu'elle devienne plus robuste à moyen terme et qu'elle se situe en moyenne entre 1,2 et 2,0 % par année, de 2011 à 2013.

La Banque du Canada a ramené son taux cible du financement à un jour de 4 %, au début de 2008, à 0,25 %, en avril 2009, afin de contrer le ralentissement économique et de contribuer à stimuler les dépenses de consommation face aux difficultés économiques et financières mondiales. Les taux d'intérêt à court comme à long terme devraient à notre avis rester assez stables en 2009, mais en 2010, ils recommenceront à monter petit à petit. Les taux hypothécaires à plus long terme, notamment ceux des prêts à taux fixe d'une durée de cinq ans, demeureront exceptionnellement bas, mais ils augmenteront graduellement entre 2010 et 2013.

La croissance démographique, important moteur de la demande de logements à plus long terme, est en grande partie alimentée par l'immigration. En 2009, le solde migratoire devrait régresser en comparaison du niveau record qu'il avait atteint l'année dernière, mais il demeurera élevé. À mesure que les perspectives s'amélioreront, de 2010 à 2013, le solde migratoire devrait remonter, ce qui aidera à stimuler l'expansion démographique et la formation de ménages. Cette évolution étayera les mises en chantier d'habitations jusqu'en 2013.

Le rythme de la construction continuera de s'accorder avec le taux global de formation de ménages

Dès le moment où l'économie se redressera, les mises en chantier d'habitations reprendront. En 2011, le nombre de logements commencés devrait s'établir à 162 650, et l'année suivante, il atteindra 163 450. Nous prévoyons qu'en 2013, les constructeurs couleront les fondations de 176 800 habitations. Le volume de production ne devrait toutefois pas revenir au niveau record de 200 000 unités.

On peut s'attendre à des taux hypothécaires extraordinairement bas au cours des deux années à venir. Ceci contribuera à soutenir le secteur de l'habitation canadien à court terme, alors que l'économie traverse une période de repli.

Selon nos prévisions, nous devrions assister à une reprise économique de 2010 à 2012. La faiblesse des taux hypothécaires, dont l'ascension sera graduelle, et l'accélération de la croissance de l'emploi devraient redonner un essor à la construction résidentielle. Comme le ralentissement du marché de l'habitation sera de courte durée, il ne devrait pas y avoir d'accumulation bien importante en matière de demande refoulée. De ce fait, la production ne devrait pas retrouver le rythme récent de 200 000 mises en chantier ou plus par année : de 2010 à 2013, elle se maintiendra plutôt dans une fourchette reflétant les facteurs démographiques fondamentaux.

Vu le degré d'incertitude qui continuera manifestement de régner à moyen terme, nos prévisions sur cet horizon concernant les mises en chantier tiennent compte d'une variété de scénarios. D'un côté, les effets persistants de la crise des marchés financiers et la morosité économique mondiale risquent de contenir le volume de production en deçà des attentes à moyen terme. De l'autre, les vastes mesures de stimulation monétaire et budgétaire prises depuis quelques mois pourraient se traduire par des taux de croissance de l'économie et de l'emploi d'un niveau plus élevé que prévu – auquel cas, la construction résidentielle pourrait être plus dynamique que prévu. Nous prévoyons donc que les mises en chantier d'habitations seront au

nombre de 143 000 à 187 000, en 2011, de 144 000 à 188 000, en 2012, et de 157 000 à 198 000, en 2013.

Colombie-Britannique

D'ici trois à cinq ans, la construction résidentielle s'accélérera en Colombie-Britannique, après avoir connu cette année et l'année prochaine un rythme d'activité inférieur à la moyenne. Son fléchissement à court terme sera en partie causé par le repli du marché de l'emploi et l'abondance de l'offre sur le marché de l'existant. Parallèlement, l'arrivée de migrants dans la province alimentera la demande de logements pour propriétaire-occupant et de logements locatifs. La croissance démographique entraînera une accumulation de la demande refoulée. Le marché de la revente, jusque-là favorable aux acheteurs, regagnera son point d'équilibre, à mesure que le stock de logements existants à vendre se résorbera. Après 2010, lorsque l'économie et le marché de l'emploi retrouveront de leur vigueur, les mises en chantier d'habitations reprendront afin de satisfaire la demande. D'ici 2013, le volume de production reviendra à son niveau moyen à long terme et cadrera davantage avec le taux de formation de ménages.

Alberta

Face au gonflement des stocks d'habitations neuves, à la baisse des prix de l'énergie et à la modération de l'activité économique, les perspectives du marché de l'habitation de l'Alberta sont aujourd'hui moins prometteuses. Pendant presque toute la période prévisionnelle, le nombre total de logements commencés sera insuffisant en regard des besoins engendrés par la croissance démographique, vu que les constructeurs freineront leur activité pour s'adapter au recul de la demande et à l'excédent d'unités achevées et non écoulées. Au cours des cinq prochaines années, la construction résidentielle sera modeste, la moins bonne performance étant attendue pour 2009. La reprise économique mondiale attendue après 2009 et la montée subséquente du prix de pétrole devraient relancer les investissements dans le secteur des sables bitumineux. Ces circonstances donneront un coup de fouet à l'emploi et attireront un nouveau flux de migrants. Dans pareil cas, et en autant que les stocks d'habitations neuves et existantes s'épuisent, la construction de maisons individuelles sera la première à rebondir. Il faudra toutefois attendre quelques années avant de voir un regain d'activité au niveau de la construction de logements collectifs. D'ici la fin de l'horizon quinquennal à l'étude, le nombre de mises en chantier devrait à nouveau mieux cadrer avec les besoins engendrés par la croissance démographique, rejoignant ainsi les niveaux de production moyens observés à la fin des années 1990.

Saskatchewan

Au cours des cinq années à venir, le dynamisme du secteur des ressources naturelles et d'importantes dépenses en immobilisations devraient permettre à la Saskatchewan de conserver sa place parmi les provinces où l'expansion économique est forte. Néanmoins, le nombre total de mises en chantier d'habitations régressera en Saskatchewan ces cinq prochaines années et passera sous les niveaux exceptionnels atteints en 2007 et 2008, tout en restant supérieur aux volumes de production moyens enregistrés les cinq années précédentes. À court terme, l'affaiblissement de la croissance économique, l'ascension des prix des habitations des années antérieures et l'offre excédentaire de logements existants nuiront à la construction résidentielle dans la province. Parallèlement, les constructeurs adapteront leur volume de production pour tenir compte du gonflement des stocks d'habitations neuves, surtout dans les plus grands marchés de la province. En autant que l'accumulation de l'offre sur le marché du neuf et le surplus de stocks sur le marché de l'existant se résorbent, les mises en chantier d'habitations devraient progressivement augmenter d'ici la fin de la période prévisionnelle. On peut s'attendre à ce qu'une part accrue de la construction neuve ait lieu dans le segment des logements collectifs, grâce au prix relativement plus avantageux de ces derniers par rapport à celui des maisons individuelles. La faiblesse des taux d'inoccupation stimulera aussi la construction locative.

Manitoba

Au cours des cinq prochaines années, la production d'habitations au Manitoba sera l'une des plus stables au pays. Ceci s'explique par la diversification économique de la province, de même que par le flux constant de migrants que cette dernière attire par l'entremise du Programme des candidats des provinces et par son taux de chômage relativement bas en comparaison de celui des autres provinces. L'incertitude économique, la demande modérée et l'accroissement de l'offre entraîneront un repli des mises en chantier d'habitations en 2009. À l'avenir, le rythme de la construction retrouvera progressivement une plus grande harmonie avec le taux de croissance démographique. De 2010 à 2013, les mises en chantier d'habitations au Manitoba devraient s'accroître, progression qui sera en grande partie attribuable à une amélioration de la conjoncture économique, une réduction des stocks de logements neufs et un

resserrement du marché de la revente.

Ontario

Le secteur ontarien de la construction résidentielle se heurtera à des vents contraires à court terme, mais il retrouvera son élan au-delà de 2010. Plusieurs facteurs pèseront ces prochains temps sur la demande d'habitations neuves. D'abord, le ralentissement de l'économie se répercutera sur le marché du travail, ce qui freinera la demande de logements aussi bien neufs qu'existants. Ensuite, le rééquilibrage du marché moins coûteux de la revente rendra plus aiguë la concurrence que celui-ci livre au marché du neuf. La production et la demande de maisons individuelles neuves s'en trouveront modérées. Après 2012, lorsque la relance économique sera confirmée en Ontario et aux États-Unis, la demande de logements devrait s'intensifier. La hausse de l'immigration et les membres de la génération de l'écho-boom alimenteront la formation de ménages et stimuleront plus encore la demande. La construction résidentielle suivra une tendance ascendante au-delà de 2010.

Québec

Au Québec, l'activité dans le secteur de la construction résidentielle retrouvera un rythme cadrant davantage avec celui de la formation de ménages au cours des cinq prochaines années. De multiples facteurs entreront en jeu à cet égard. Tout d'abord, la croissance de l'économie et du marché de l'emploi de la province sera modeste. Par ailleurs, le marché de l'existant, jusqu'ici vendeur, se rapprochera de son point d'équilibre, ce qui réduira la demande sur le marché du neuf. De plus, le repli sur plusieurs années du taux d'accroissement de la population âgée de 75 ans ou plus viendra éliminer durant la période prévisionnelle les pressions qui s'exerçaient sur les constructeurs de résidences pour personnes âgées. Le nombre de mises en chantier d'habitations diminuera au Québec jusqu'en 2013. La construction résidentielle fléchira donc, mais elle demeurera relativement dynamique par rapport au récent passé. Tous les segments du marché ne seront pas touchés de la même façon : la demande de maisons individuelles neuves reflétera sans doute la conjoncture économique, tandis que la demande de logements collectifs neufs sera plutôt fonction des facteurs démographiques évoqués plus tôt.

Nouveau-Brunswick

Les perspectives à long terme sont bonnes pour le Nouveau-Brunswick. La reprise d'une expansion économique soutenue dépendra beaucoup de l'investissement de capitaux, sur lequel on compte pour stimuler la croissance.

Tout aussi importants seront le développement continu du secteur de l'énergie dans la région de Saint John et la réalisation des travaux d'élargissement de la route 11, reliant Shediac et Miramichi. Plusieurs autres projets ont par ailleurs été annoncés. Ces activités auront une incidence à moyen terme (autrement dit, après 2010) sur le développement économique. La croissance du secteur de la construction résidentielle sera concentrée dans les principaux centres urbains de la province, y compris Moncton, Saint John et Fredericton. L'accroissement démographique, modeste, sera attribuable à l'immigration et entraînera une légère hausse de la demande de logements durant la période prévisionnelle.

Nouvelle-Écosse

Selon les prévisions, la croissance de l'économie et de l'emploi s'amélioreront quelque peu durant la période à l'étude, grâce à une hausse escomptée des investissements dans le secteur de l'énergie et d'autres secteurs connexes. Les perspectives d'intensification de l'exploitation des ressources énergétiques au large des côtes ont été ravivées par l'annonce récente concernant le lancement des travaux au champ gazier Deep Panuke, lesquels alimenteront la croissance en 2009 et 2010.

Vu qu'elles ralentiront jusqu'en 2010, les dépenses de consommation auront un effet limité pour ce qui est d'appuyer la croissance, mais plusieurs projets de moindre envergure à Halifax devraient engendrer une recrudescence de l'activité économique dans la capitale, qui reste le principal moteur de l'expansion économique de la province. Pendant la même période, faute d'une amélioration de la demande aux États-Unis, les perspectives de croissance actuelles et futures de la province demeurent modérées. Dans ce contexte économique, une reprise de l'activité sur le marché de l'habitation provincial est attendue à partir de 2010.

Île-du-Prince-Édouard

L'Île-du-Prince-Édouard jouira d'une modeste expansion économique de 2009 à 2013, alors que la reprise économique s'affirmera à l'échelle du globe. Les secteurs du tourisme, de l'agriculture et de la pêche resteront les principaux étais de cette expansion. Bien qu'elle continue de miser sur le tourisme, la province, soucieuse de diversifier son économie, s'intéresse aussi à l'énergie renouvelable et à la technologie de l'information.

Les perspectives sont par ailleurs très positives en ce qui concerne l'accroissement démographique de l'Île, qui est appuyé par le vieillissement de la population et par

le programme d'immigration provincial. L'urbanisation restera la clé de la croissance du marché de l'habitation tant à Charlottetown qu'à Summerside. Durant la période prévisionnelle, la demande se déplacera de plus en plus des maisons individuelles vers les logements collectifs, y compris les copropriétés, les jumelés et les maisons en rangée. Ainsi, le nombre total de mises en chantier augmentera quelque peu d'ici 2013.

Terre-Neuve-et-Labrador

Les pertes démographiques vont continuer de s'amoindrir durant la période prévisionnelle, compte tenu d'une plus grande amélioration de la conjoncture économique à Terre-Neuve-et-Labrador en comparaison de celle observée ailleurs au pays.

Bien que les taux d'accroissement naturel et démographique actuels de la population limiteront le potentiel de progression de la demande d'habitations, la réalisation de différents projets, y compris Hebron, l'expansion de White Rose ou Hibernia Sud, de même que la possibilité d'un mégaprojet hydroélectrique à Lower Churchill Falls, contribueront à stimuler les mises en chantier d'habitations à partir de 2010.

L'exploitation des sources d'énergie et des mines restera à l'origine de l'expansion économique, à commencer par la construction, à Voisey's Bay, au coût de 2,2 milliards de dollars, d'une usine hydromet commerciale de transformation du nickel. Parallèlement, les inquiétudes concernant l'avenir de la pêche continueront de peser sur les économies rurales.

La demande croissante venant des personnes âgées, le resserrement du marché locatif, l'intérêt de plus en plus marqué pour les bâtiments résidentiels de densité moyenne et les initiatives du gouvernement en matière de logement abordable devraient aider à stabiliser la construction dans le segment des collectifs. En conséquence, le nombre de mises en chantier d'habitations devrait demeurer plus ou moins inchangé de 2011 à 2013.

Tableau complémentaire : Sommaire des mises en chantier provinciales
(unités et variation annuelle)

	2008(P)	2009(P)	2010(P)	2011(P)	2012(P)	2013(P)
T.N.	**4 261**	**2 675**	**2 975**	**2 900**	**2 850**	**2 900**
%	23,1	-18,0	11,2	-2,5	-1,7	1,8
Î.-P.-É.	**712**	**575**	**625**	**650**	**650**	**650**
%	-5,1	-19,2	8,7	4,0	0,0	0,0
N.-É.	**3 982**	**3 100**	**3 425**	**3 600**	**3 550**	**3 600**
%	-16,2	-22,1	10,5	5,1	-1,4	1,4
N.-B.	**4 274**	**3 475**	**3 650**	**3 750**	**3 700**	**3 750**
%	0,8	-18,7	5,0	2,7	-1,3	1,4
QC	**47 901**	**40 000**	**41 350**	**40 000**	**38 000**	**37 000**
%	-1,3	-16,5	3,4	-3,3	-5,0	-2,6
ONT.	**75 076**	**51 325**	**52 300**	**58 000**	**55 000**	**63 000**
%	10,2	-31,6	1,9	10,9	-5,2	14,5
MAN.	**5 537**	**3 950**	**4 250**	**4 750**	**4 800**	**4 700**
%	-3,5	-28,7	7,6	11,8	1,1	-2,1
SASK.	**6 828**	**3 400**	**3 850**	**4 200**	**4 400**	**4 500**
%	13,7	-50,2	13,2	9,1	4,8	2,3
ALB.	**29 164**	**13 700**	**16 200**	**18 500**	**21 500**	**25 000**
%	-39,7	-53,0	18,2	14,2	16,2	16,3
C.-B.	**34 321**	**19 725**	**21 700**	**26 300**	**29 000**	**31 700**
%	-12,4	-42,5	10,0	21,2	10,3	9,3
CAN*	**211 056**	**141 900**	**150 300**	**162 650**	**163 450**	**176 800**
%	-7,6	-32,8	5,9	8,2	0,5	8,2

SOURCE : SCHL

(P) prévisions.

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 125 000 et 160 000 unités pour 2009, entre 130 000 et 180 000 unités pour 2010, entre 143 000 et 187 000 unités pour 2011, entre 144 000 et 188 000 unités pour 2012 et entre 157 000 et 198 000 unités pour 2013.

Colombie-Britannique

Aperçu

Le repli du marché de l'emploi et l'abondance de l'offre sur le marché de l'existant contribueront à réduire le nombre de logements commencés cette année. Les perspectives du marché de l'habitation s'amélioreront en 2010, ce qui devrait se traduire par un moindre recul des prix de revente, de même que par une légère reprise des ventes de logements existants et des mises en chantier d'habitations.

Le taux de chômage provincial montera, mais il devrait demeurer inférieur au taux national. La baisse du nombre de personnes occupées, de même que la multiplication des emplois à temps partiel au détriment des emplois à temps plein, feront grimper le taux de chômage et freineront le mouvement d'accession à la propriété. La faible demande d'habitations neuves réduira le nombre de personnes employées dans la construction. La mise en œuvre accélérée de plusieurs projets d'infrastructure donnera toutefois un coup de pouce à l'emploi dans le secteur de la construction. Certains employeurs du secteur tertiaire, notamment dans le domaine de la santé et des services sociaux, créeront des emplois pour répondre aux besoins d'une population croissante et vieillissante.

L'arrivée d'un grand nombre d'immigrants étrangers continuera d'alimenter la croissance démographique de la province, mais celle-ci va ralentir. La diminution du nombre net de résidents non permanents (qui incluent les travailleurs temporaires et les étudiants) se traduira par un léger repli de la migration internationale. Grâce à la conjoncture relativement favorable du marché de l'emploi de la province, le nombre de personnes venant s'installer en Colombie-Britannique demeurera à peu de chose près inchangé par rapport à l'an dernier, ce qui contribuera à soutenir la demande de logements.

Les marchés de la revente resteront favorables aux acheteurs, en 2009, avant de se rapprocher de leur point d'équilibre, en 2010. Bien qu'elles soient en baisse, les inscriptions de logements existants demeurent nombreuses : les acheteurs ont donc l'embarras du choix dans un contexte où les habitations se vendent à des prix plus avantageux que ces dernières années.

Les reventes et la construction résidentielle reprendront en 2010, lorsque la conjoncture économique et les conditions du marché de l'emploi s'amélioreront. Néanmoins, le nombre d'habitations mises en chantier restera inférieur à son niveau moyen à long terme. Les constructeurs couleront 19 725 fondations, en 2009, et 21 700, en 2010.

Vu que la cadence des mises en chantier d'habitations sera inférieure au nombre de ménages formés chaque année, une demande refoulée de logements locatifs et de logements pour propriétaire-occupant pourrait s'accumuler en 2009 comme en 2010.

En détail

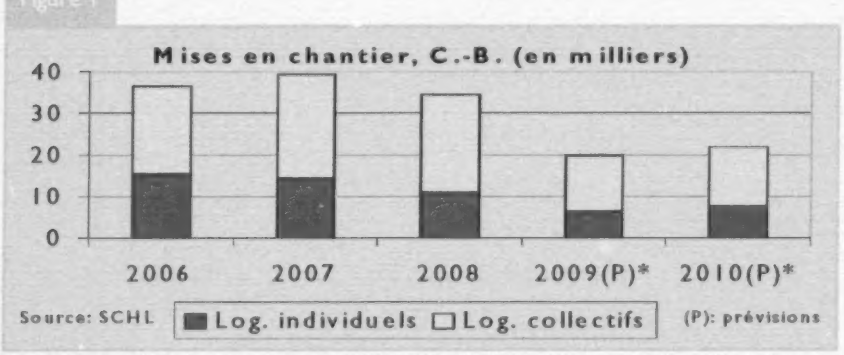
Mises en chantier de maisons individuelles: Les constructeurs, réagissant à l'abondance de l'offre et à la plus faible demande de logements, commenceront moins de maisons individuelles. On peut s'attendre à ce qu'environ 6 425 unités soient mises en chantier dans ce segment du marché cette année.

Mises en chantier de logements collectifs: Les mises en chantier de logements collectifs diminueront en 2009 et se chiffreront à 13 300, vu que les constructeurs concentreront leur activité sur de plus petits ensembles résidentiels. L'augmentation des stocks de logements achevés et inoccupés retardera ou suspendra la construction de grands ensembles.

Reventes: Les ventes de logements existants conclues par l'intermédiaire du Service inter-agences® (S.I.A.®) fléchiront cette année. Le nombre de reventes rebondira, en 2010, pour revenir à des niveaux proches de ceux de l'an dernier.

Prix: Le rapport ventes-nouvelles inscriptions, un indicateur précurseur de l'évolution des prix des habitations, donne à penser que ces derniers baisseront en 2009. Le prix S.I.A.® moyen descendra à 403 700 $ cette année, réduisant ainsi son avance sur la moyenne nationale. En 2010, le prix moyen d'un logement existant affichera une légère progression.

Figure 1



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 19 725 pour 2009 et de 21 700 pour 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 17 000 et 22 600 pour 2009, et entre 19 000 et 24 400 pour 2010.

Alberta

Aperçu

Après plusieurs années de très forte activité économique, attisée par le secteur de l'énergie, la province se trouve aujourd'hui confrontée à une conjoncture différente. Face au recul des prix de l'énergie, au resserrement du crédit et à la montée du coût du capital, les grands producteurs de pétrole ont reporté d'importants projets liés à l'exploitation des sables bitumineux et aux installations de traitement connexes. Les dépenses de consommation vont également diminuer, en raison de l'incertitude économique et de l'accroissement du nombre de chômeurs. Compte tenu de l'affaiblissement de la demande de pétrole et du cours de ce dernier sur le marché mondial, les exportations vont aussi fléchir. La balance commerciale sera négative, mais pas de beaucoup, vu que la diminution de la consommation et des achats d'équipement aux fins de l'exploitation des sables bitumineux freineront les importations. Le gouvernement provincial atténuera en partie les effets du ralentissement économique en procédant, en 2009, à des dépenses de stimulation au chapitre de l'infrastructure, des soins de santé et de l'éducation.

Un rapide revirement de la situation économique en 2010 est exclu, à moins que les cours des produits de base ne rebondissent au point de ranimer les dépenses en immobilisations. Les perspectives ont ceci de bon que les coûts de la construction baisseront, ce qui aidera les producteurs de pétrole lorsqu'ils redonneront le feu vert à leurs grandes installations d'extraction et de traitement des sables bitumineux. La reprise économique mondiale et l'offre restreinte de pétrole engendrée par le recul des investissements auront un certain effet haussier sur le cours du pétrole. Il ne faut toutefois guère s'attendre à ce que le redémarrage des travaux d'immobilisations dans le secteur pétrolier qui avaient été reportés ou annulés intervienne avant la fin de la période prévisionnelle.

Le fléchissement des dépenses d'immobilisations dans le secteur de l'énergie et le ralentissement des mises en chantier d'habitations se ressentiront sur le marché de l'emploi de la province. En 2009, le nombre moyen de personnes occupées régressera pour la première fois en 17 années. Les mouvements migratoires interprovinciaux à destination de l'Alberta pâtiront d'ici à ce que les perspectives du marché de l'emploi s'améliorent. La migration de résidents non permanents vers l'Alberta ralentira aussi en 2009, vu que la province sera en mesure de combler localement l'essentiel de ses besoins de main-d'œuvre. On peut s'attendre à ce que le flux migratoire s'améliore en 2010, en tandem avec l'économie et l'emploi.

En détail

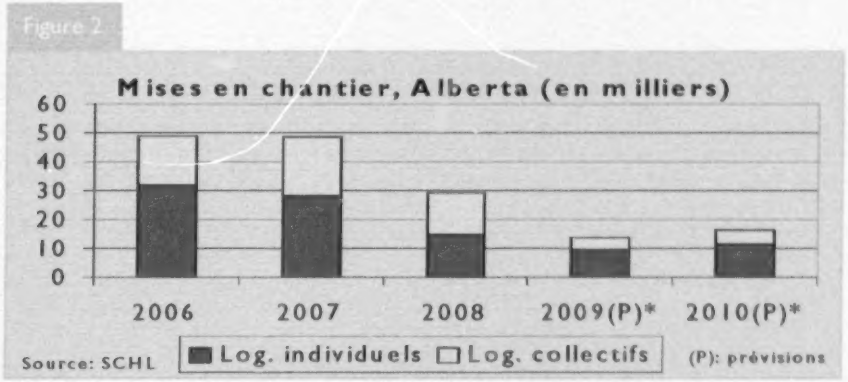
Mises en chantier de maisons individuelles: Les constructeurs de la province s'adaptent au gonflement des stocks de logements achevés et non écoulés qui s'accompagne d'un refroidissement de la demande en réduisant leur niveau de production. En plus de ralentir leur activité, ils offrent de généreux incitatifs financiers aux acquéreurs, et de ce fait, les stocks d'habitations neuves devraient se mettre à diminuer d'ici la fin de l'année. En 2010, l'amenuisement des stocks et la récente baisse des prix créeront des conditions propices à une reprise des mises en chantier.

Mises en chantier de logements collectifs: L'accroissement des stocks et l'annulation de la construction de plusieurs ensembles d'habitations en copropriété donneront un sérieux coup de frein au nombre de collectifs commencés en 2009. Plutôt que de couler de nouvelles fondations, les constructeurs consacreront le plus gros de leurs efforts à l'achèvement des unités mises en chantier ces dernières années. Le ralentissement de l'activité devrait permettre d'éviter une accumulation de logements achevés et non écoulés. On peut donc en principe s'attendre à une légère intensification de la construction vers la fin de la période prévisionnelle.

Reventes: Face au climat d'incertitude économique actuel et à la faiblesse du marché de l'emploi, les Albertains qui envisagent l'achat d'un logement sont désormais plus prudents. Les transactions sur le marché de l'existant devraient s'accroître quelque peu vers la fin de 2009 comme en 2010, sous l'impulsion d'une conjoncture économique plus favorable et de la plus grande abordabilité des habitations qui découle de la baisse des prix et des taux hypothécaires.

Prix: Les stocks plus élevés et la demande plus faible continueront d'exercer des pressions à la baisse sur les prix en 2009. Les habitations deviendront plus abordables, ce qui jouera en faveur des acquéreurs potentiels durant la période prévisionnelle et se traduira par un raffermissement de la demande et une réduction du nombre d'inscriptions courantes. En autant que la demande reprenne assez pour réduire les stocks, les prix commenceront à remonter en 2010.

Figure 2



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 13 700 pour 2009 et de 16 200 pour 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 12 350 et 15 300 pour 2009, et entre 14 600 et 18 300 pour 2010.

Saskatchewan

Aperçu

La Saskatchewan est en voie de se classer, pour la deuxième année de suite, en tête des provinces sur le plan de l'expansion économique. Néanmoins, un ralentissement de la construction résidentielle et des reventes est à prévoir en 2009, une légère reprise étant attendue l'année suivante.

Le dynamisme du secteur de la potasse, les investissements d'immobilisations et la hausse des dépenses d'infrastructure en Saskatchewan seront autant de facteurs qui favoriseront amplement la croissance de l'économie de la province. Les cours élevés de la potasse appuieront l'expansion majeure de deux mines, dont le financement s'ajoutera à l'investissement de 1,9 milliard de dollars prévu par ailleurs pour l'agrandissement de la raffinerie de la société CCRL (Consumers' Co-operative Refineries Limited). Les dépenses publiques seront aussi un important moteur de croissance. Le gouvernement provincial a doublé ses engagements en faveur de travaux d'infrastructure, les portant à 1,5 milliard de dollars sur deux ans.

D'autres facteurs entraveront l'expansion économique à court terme. Il s'agit, entre autres, du repli des dépenses de consommation et d'un fléchissement tant de la demande que du cours de la plupart des produits de base à l'exportation. Après deux années de progression à un taux de 10 % ou plus, les ventes au détail vont diminuer. Par comparaison aux autres provinces, leur recul sera toutefois modeste, ce qui s'explique en partie par les gains récents réalisés au chapitre des revenus et par une série de réductions d'impôts. Les investissements dans la construction non résidentielle, qui avaient bondi en 2008, s'essouffleront aussi, et ce, en raison du ralentissement des opérations de forage pétrolier et gazier et du report de certaines activités d'extraction d'uranium. Une reprise économique mondiale est escomptée en 2010, ce qui devrait relever le cours des produits de base et appuyer la demande visant les exportations de la Saskatchewan.

Le taux de croissance de l'emploi s'est établi à 2 % en 2007 et en 2008, mais cette année, les employeurs seront moins enclins à augmenter leur masse salariale. Lorsque la conjoncture économique s'améliorera, en 2010, les perspectives de l'emploi redeviendront plus optimistes.

Compte tenu de la plus lente croissance de l'emploi en 2009, le taux de chômage de la Saskatchewan décollera du creux sans précédent qu'il a touché l'an dernier. La proportion de personnes inoccupées dans la province demeurant toutefois faible par comparaison à la situation de l'emploi ailleurs au pays, la Saskatchewan devrait une fois de plus bénéficier d'un bilan migratoire élevé. Les possibilités d'emploi dans la province continuent à faire parler d'elles, ce qui devrait attirer de nouveaux migrants interprovinciaux et internationaux.

En détail

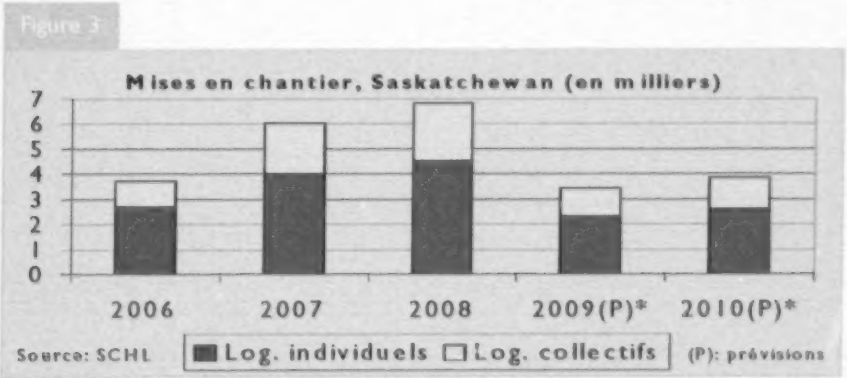
Mises en chantier de maisons individuelles: Les constructeurs ont réduit leur cadence de production dans la plupart des grands centres de la Saskatchewan, les principales raisons en étant le gonflement des stocks et le climat économique. Le repli de la construction résidentielle en 2009 permettra de minimiser l'accroissement des stocks. Si l'on ajoute à cela le redressement de l'économie, on peut s'attendre à une légère hausse du nombre de mises en chantier de maisons individuelles, en 2010.

Mises en chantier de logements collectifs: Soucieux de minimiser les ajouts aux stocks existants, les constructeurs réduiront volontairement leur activité en 2009. Le ralentissement sera le plus marqué à Saskatoon, où la production avait atteint des niveaux exceptionnels en 2007 et en 2008. Les conditions seront propices à une reprise des mises en chantier dans le segment des collectifs en 2010, en particulier du côté des maisons en rangée, qui s'avèrent populaires tant auprès des accédants à la propriété qu'auprès des investisseurs.

Reventes: La baisse des taux de croissance économique et de création d'emplois contribuera à réduire le nombre de logements qui changeront de mains en Saskatchewan. Les reventes s'accéléreront à nouveau en 2010, lorsque la reprise économique et l'abordabilité accrue attribuable à la modération du prix des habitations ramèneront les acheteurs sur le marché de l'existant.

Prix: Après avoir affiché des gains les deux années précédentes, le prix moyen accusera une baisse, en 2009, avant de remonter légèrement, en 2010. Les inscriptions courantes étant exceptionnellement nombreuses, les vendeurs se livrent une concurrence accrue pour conclure des transactions avec un nombre réduit d'acheteurs. Malgré l'effet baissier de cette situation, le prix moyen est soutenu – et son déclin freiné – par les ventes de logements haut de gamme de construction plus récente. À l'approche de 2010, le volume des inscriptions devrait à nouveau mieux cadrer avec la demande, ce qui ouvrira la voie à une progression des prix.

Figure 3



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 3 400 pour 2009 et de 3 850 pour 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 2 990 et 3 825 pour 2009, et entre 3 475 et 4 300 pour 2010.

Manitoba

Aperçu

L'activité économique ralentira au Manitoba, en 2009, vu que la faiblesse de la consommation personnelle et du cours des produits de base l'emportera sur la vigueur observée dans d'autres secteurs. Malgré cela, la province affichera l'une des meilleures performances économiques au pays. Ses principaux travaux d'immobilisations se poursuivent, ce qui compensera l'effet du repli des ventes au détail. Plus de 20 grands chantiers sont en cours ou sur le point d'être démarrés dans la province.

Durant la période prévisionnelle, le secteur des exportations ne stimulera pas autant l'expansion économique que depuis quelques années. Les gains de production enregistrés grâce aux nouvelles mines de nickel et d'or seront annulés par la fermeture d'une mine de nickel dans le Nord du Manitoba. Par ailleurs, bien que les prix de la plupart des produits agricoles demeurent élevés, le volume de la récolte est plus incertain que jamais, en raison des inondations survenues au printemps sur une vaste étendue du Sud de la province. Sur une note plus positive, les ventes d'hydroélectricité resteront importantes, car le niveau élevé de la nappe phréatique laisse entrevoir une forte production, qui trouvera preneur à des prix uniformes, grâce aux contrats d'achat d'énergie conclus avec des utilisateurs finaux à l'extérieur du Manitoba.

Le climat économique actuel entraînera un léger repli de l'emploi au Manitoba. Les postes qui s'ajoutent au marché de l'emploi sont toutefois surtout des postes à temps plein. Cette création d'emplois a lieu aux dépens des postes à temps partiel.

Le solde migratoire de la province continue de bénéficier du programme « Candidats du Manitoba ». Bien que le marché du travail plus robuste qu'ailleurs au pays limitera les départs de Manitobains vers d'autres provinces, la majeure partie des gains migratoires du Manitoba viendront comme par le passé de sources internationales. Vu la plus faible croissance de l'économie et de l'emploi, à laquelle s'ajoutent un léger recul du solde migratoire et des stocks accrus de logements neufs, le rythme de la construction résidentielle sera, en 2009, temporairement inférieur à celui de la formation de ménages.

En détail

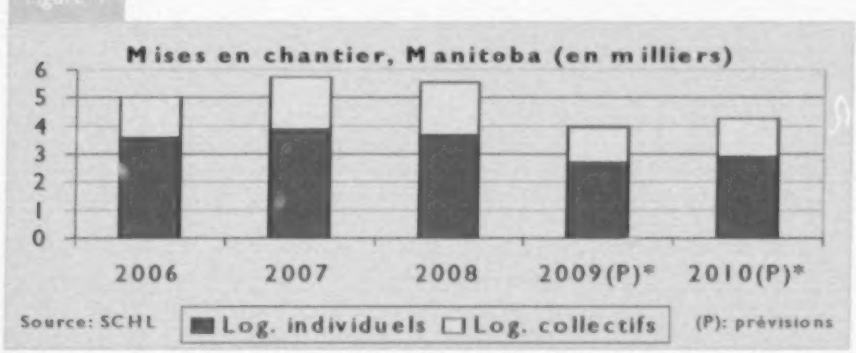
Mises en chantier de maisons individuelles: Le nombre de maisons individuelles commencées diminuera, en 2009, et se fixera à 2 700. L'activité sera limitée en raison du climat économique et de la récente montée des stocks de logements neufs et existants. Le recul du nombre de mises en chantier en 2009 devrait réduire d'ici 2010 l'excédent d'habitations achevées et non écoulées. Vu que la demande augmente et que les taux hypothécaires sont faibles, la production devrait s'intensifier quelque peu l'an prochain.

Mises en chantier de logements collectifs: Le segment des collectifs, qui a enregistré une performance impressionnante ces dernières années, verra un repli des mises en chantier en 2009, sous l'effet d'inquiétudes concernant le gonflement des stocks. La proportion des habitations commencées à l'extérieur de Winnipeg restera exceptionnellement élevée en regard du passé, vu que les plus petits centres urbains du Manitoba accueillent un nombre croissant de migrants et que la demande de logements collectifs s'en trouve accrue. Compte tenu du ralentissement de la construction en 2009, les niveaux des stocks devraient commencer à redescendre vers la fin de la période prévisionnelle, ce qui laisse présager une modeste reprise de l'activité en 2010.

Reventes: Les ventes de logements existants fléchiront en 2009, avant de rebondir légèrement, en 2010. L'amélioration de la conjoncture économique, l'accroissement démographique, de même que la faiblesse relative des prix et des coûts de financement devraient contribuer à une reprise vers la fin de 2009 et en 2010.

Prix: Après avoir enregistré de solides gains plusieurs années de suite, le prix de revente moyen au Manitoba devrait accuser un léger repli en 2009, en raison de la faiblesse des ventes et du nombre élevé d'inscriptions. La demande accrue de logements dans les fourchettes de prix inférieures freinera aussi la progression des prix dans la province. Le prix moyen reprendra son ascension l'année prochaine, en 2010, en autant que la hausse de la demande entraîne une réduction suffisante des stocks.

Figure 4



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 3 950 pour 2009 et de 4 250 pour 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 3 550 et 4 400 pour 2009, et entre 3 825 et 4 750 pour 2010.

Ontario

Aperçu

Après avoir progressé quelque peu en 2008, la construction résidentielle ralentira en Ontario en 2009 et se limitera à 51 325 unités. La tendance des dernières années suivant laquelle les mises en chantier en Ontario excédaient les besoins engendrés par la croissance démographique va graduellement s'inverser. S'il est vrai que l'amélioration de la conjoncture économique aidera à stabiliser le nombre d'habitations commencées en 2010, l'augmentation des stocks et la montée de la concurrence du marché de l'existant contiendront la progression des investissements dans la construction résidentielle. L'attitude prudente des consommateurs concernant leurs dépenses et le tassement du marché de l'emploi provincial sont deux autres facteurs qui entraveront le redressement de l'activité en Ontario.

Vu ses liens étroits avec l'économie américaine, l'économie ontarienne traverse une phase de contraction, mais elle devrait reprendre son expansion graduellement l'an prochain. Le fléchissement des exportations s'est répercuté sur l'activité intérieure de l'Ontario, la production dans le secteur des services aussi bien que l'emploi accusant un repli au cours des derniers trimestres, ce qui ne s'était pas vu depuis le début des années 1990.

Les perspectives redeviendront plus optimistes, une fois que les échanges avec les États-Unis s'intensifieront, et ce, par suite d'une dépréciation du dollar canadien et d'une reprise de la croissance américaine.

Le bilan migratoire négatif de l'Ontario vis-à-vis des provinces de l'Ouest se résorbera petit à petit. Il est par ailleurs possible qu'une part plus importante des immigrants en provenance de l'étranger choisissent à nouveau de s'établir en Ontario plutôt qu'ailleurs au Canada, ce qui alimenterait la croissance démographique de la province.

En détail

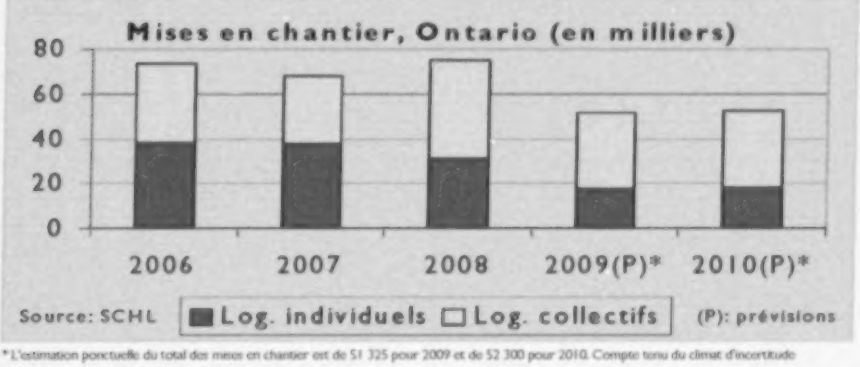
Mises en chantier de maisons individuelles: Le nombre de fondations coulées dans le segment des maisons individuelles diminuera cette année, pour s'établir à 17 850, puis il se stabilisera en 2010, pour se fixer à 18 000. C'est ce segment qui sera, en Ontario, le plus sensible au gonflement des stocks, à la montée du chômage et à la baisse des dépenses de consommation majeures, autant de facteurs dont les effets se feront particulièrement sentir sur la construction d'habitations haut de gamme.

Mises en chantier de logements collectifs: On assistera aussi à un repli de l'activité, toutefois moins prononcé que dans le segment maisons individuelles, du côté des logements collectifs, où il se commencera 33 475 unités. La demande de logements collectifs, plus abordables, résistera mieux, surtout en ce qui concerne les appartements destinés à la propriété et à la location, ce qui entraînera une intensification de l'activité dans ce segment en 2010. L'incertitude économique donne à penser que les accédants à la propriété envisageront l'achat d'habitations moins coûteuses. La faiblesse des taux d'inoccupation des logements locatifs soutiendra la construction d'appartements, au même titre que les efforts visant à optimiser l'utilisation des rares terrains à vocation résidentielle.

Reventes: En 2009 en Ontario, les reventes, en repli par rapport à l'année précédente, se chiffreront à 144 200. Le redressement progressif du marché de l'emploi de la province et les frais de possession moins élevés aideront à hisser le nombre de ventes de logements existants à 150 100, en 2010.

Prix: L'émergence de conditions plus favorables aux acheteurs en Ontario laisse prévoir un recul des prix de revente de l'ordre de 5,0 %, en 2009, et de 3,6 %, en 2010. Le repli du marché de l'emploi freinera la croissance des revenus et la demande d'habitations. Le déplacement continu de la demande vers des logements moins chers exercera aussi un effet modérateur sur le prix de vente moyen dans l'ensemble de la province.

Figure 5



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 51 325 pour 2009 et de 52 300 pour 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 48 000 et 53 000 pour 2009, et entre 45 000 et 60 000 pour 2010.

Québec

Aperçu

La conjoncture économique affaiblie et l'offre accrue dans certains segments du marché laissent prévoir un repli des mises en chantier d'habitations au Québec cette année. Bien que le marché soit favorable aux acheteurs, le nombre de logements commencés régressera à 40 000, en 2009, tandis que les ventes de logements existants, elles, diminueront également et se chiffreront à environ 70 000. Lorsque la reprise économique s'amorcera, l'an prochain, la demande devrait lui emboîter le pas.

L'économie du Québec, dont le taux d'expansion est passé de 2,6 %, en 2007, à 1,0 %, l'an dernier, a commencé à donner des signes de contraction au dernier trimestre de 2008. On peut s'attendre à ce que le fort degré d'incertitude économique actuel et le fléchissement du marché de l'emploi continuent de freiner les dépenses des ménages à court terme. Cette situation aura pour effet de réduire les investissements privés. De plus, les perspectives des exportations ne cessent de s'assombrir, compte tenu du recul de la demande externe (émanant des autres régions du Canada et de l'étranger).

Les gouvernements ont toutefois réagi en augmentant considérablement leurs dépenses d'infrastructure et en mettant en œuvre des plans de stimulation budgétaire et monétaire. En conséquence, l'économie québécoise rétrécira de 2 %, en 2009, et l'emploi fera essentiellement de même, à savoir qu'il reculera de 1,9 %. En 2010, on assistera au Québec à une expansion économique de l'ordre de 1,4 %, et le marché de l'emploi amorcera lui aussi sa reprise, avec une progression de 0,1 %.

L'évolution des tendances démographiques joue sur le marché québécois de l'habitation. L'accroissement constant du solde migratoire stimulera la demande locative, tandis que le vieillissement de la population donnera naissance à un mouvement des retraités vers la vie en appartement. Ces tendances vont se poursuivre, mais à court terme, leur progression devrait ralentir.

En détail

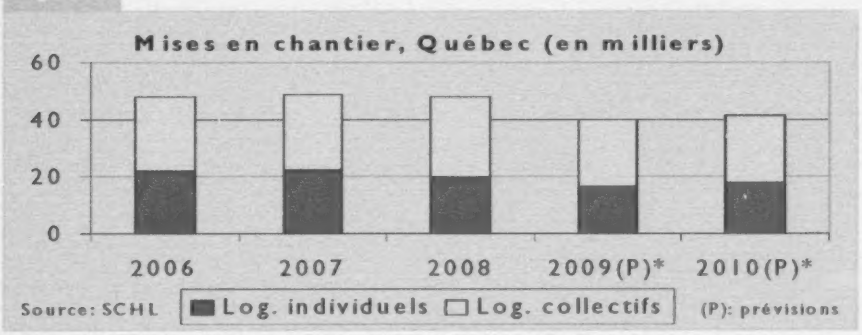
Mises en chantier de maisons individuelles: Les mises en chantier dans ce segment du marché seront particulièrement sensibles à la conjoncture économique et financière. Les acheteurs se tourneront de plus en plus vers le marché de la revente, où les prix sont plus bas et l'offre plus abondante. Ils seront sans doute aussi portés à préférer les jumelés et les maisons en rangée, plus abordables, aux maisons individuelles. Les constructeurs devraient couler environ 16 600 fondations de maisons individuelles, en 2009, et près de 18 000, en 2010.

Mises en chantier de logements collectifs: On assiste depuis plusieurs années à une forte production de résidences pour personnes âgées et de copropriétés, ce qui a propulsé les mises en chantier de logements collectifs vers des sommets très élevés en regard du passé. Vu que la progression de la population âgée de 75 ans et plus devrait se modérer pour un temps et que l'offre actuelle est abondante, le nombre de logements collectifs commencés descendra à 23 400, en 2009, avant de remonter très légèrement, en 2010.

Reventes: Les ventes de logements existants vont reculer en 2009, mais elles demeureront relativement nombreuses. La demande de copropriétés (maisons en rangée et appartements), bien que réduite, restera importante. Environ 70 000 ventes seront enregistrées au Service inter-agences® (S.I.A.®) en 2009. Premier à réagir à une reprise économique, le marché de la revente verra 77 000 logements changer de mains en 2010.

Prix: Le fléchissement des ventes et l'accroissement des stocks continueront de faire diminuer les pressions qui s'exercent sur les prix. Face au refroidissement de la demande, il est fort peu probable que les prix augmentent en 2009. On peut au contraire s'attendre à ce que le prix S.I.A.® moyen recule, en 2009, et s'établisse aux alentours de 207 000 $. Bien que leur ascension reprendra vers la fin de 2010, les prix ne devraient pas s'accroître de beaucoup sur l'ensemble de l'année.

Figure 6



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 40 000 pour 2009 et de 41 350 pour 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 37 000 et 42 000 pour 2009, et entre 38 000 et 45 000 pour 2010.

Nouveau-Brunswick

Aperçu

L'activité économique régressera en 2009 en raison de la faiblesse des prix des produits de base et d'une réduction des dépenses d'investissement, car certains projets se termineront ou seront sur le point de prendre fin.

Malgré l'influence positive que la valeur du dollar canadien et la baisse des prix de l'énergie devraient avoir sur les exportations du Nouveau-Brunswick en 2009, la faiblesse persistante de la demande mondiale de produits de base entravera l'expansion économique de la province jusqu'à ce que la reprise s'amorce à l'échelle internationale, en 2010.

Compte tenu de la plus grande incertitude économique, il faut s'attendre en 2009-2010 à un ralentissement de la construction non résidentielle au Nouveau-Brunswick.

Le rythme d'activité se modèrera sur plusieurs chantiers où le plus gros des travaux sera terminé, notamment en ce qui concerne la construction du terminal de GNL, la remise à neuf de la centrale de Point Lepreau, dans la région de Saint John, ou encore l'expansion de l'usine de potasse, à Sussex.

Ce ralentissement sera en partie compensé en 2009-2010 par une hausse des dépenses publiques d'infrastructure, aussi bien au niveau provincial que municipal.

La progression de l'emploi et de l'économie devrait être lente en 2009, puis s'accélérer quelque peu en 2010.

Malgré la modeste croissance économique prévue pour le Nouveau-Brunswick cette année, l'avenir de la province est souriant. Plusieurs nouveaux travaux d'immobilisations de grande envergure viennent d'être annoncés. Il s'agit notamment de l'élargissement à quatre voies de la route 11, de Shediac à Miramichi, au coût estimatif d'environ 940 millions de dollars. La viabilité d'une centrale électrique mixte alimentée par du gaz naturel et de l'énergie éolienne, dont la mise en place supposerait un investissement de plus d'un milliard de dollars, est aussi à l'étude pour la région de Saint John. Bien que la mise en branle de tels chantiers pourrait se faire attendre plusieurs années, les travaux préliminaires s'y rapportant tout au long de leur phase de planification auront sans nul doute en eux-mêmes un effet positif sur l'économie provinciale.

En détail

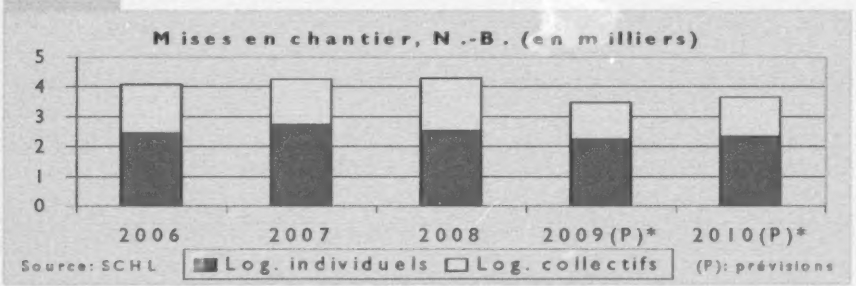
Mises en chantier de maisons individuelles: Le bilan migratoire positif des grands centres urbains et la vigueur de l'emploi au Nouveau-Brunswick ont étayé la demande d'habitations en 2008. Néanmoins, le ralentissement de l'activité constaté depuis la fin de l'an dernier devrait se poursuivre en 2009. Il faut donc compter sur une baisse des mises en chantier de maisons individuelles cette année : elles se chiffreront à 2 250, puis remonteront à 2 350 unités, en 2010.

Mises en chantier de logements collectifs: Depuis quelques années, il se construit de moins en moins d'appartements au Nouveau-Brunswick, les promoteurs ayant choisi de se concentrer sur la satisfaction de la demande de jumelés et de maisons en rangée. Malgré la baisse du taux d'inoccupation dans les principaux centres urbains de la province, les mises en chantier d'appartements devraient être peu nombreuses en 2009. La construction de jumelés devrait aussi ralentir, vu l'accroissement du nombre de logements de ce type qui sont achevés et non écoulés, surtout à Moncton. Il faut donc s'attendre à ce que le nombre de collectifs commencés en 2009 affiche une légère baisse, s'établissant à 1 225, avant de rebondir quelque peu en 2010, pour atteindre 1 300.

Reventes: La conjoncture favorable, qui, en 2008, a aidé à atténuer les effets de l'incertitude économique et stimulé le marché de la revente, se maintiendra en 2009, alors que les faibles taux hypothécaires permettent à quantité d'acquéreurs potentiels, et en particulier aux accédants à la propriété, d'acheter une habitation. Néanmoins, vu l'incertitude économique grandissante, les ventes S.I.A.® devraient régresser : en 2009, elles seront au nombre de 6 500, puis elles remonteront légèrement, en 2010, et se chiffreront à 6 750.

Prix: Bien que le nombre de ventes devrait diminuer en 2009, les prix continueront d'augmenter, bien qu'a un rythme plus modéré. Le prix de vente moyen devrait augmenter à 146 500 $ en 2009 et à 149 000 $ en 2010.

Figure 7



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 3 475 pour 2009 et de 3 650 pour 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 2 900 et 3 700 pour 2009, et entre 2 750 et 4 000 pour 2010.

Nouvelle-Écosse

Aperçu

La Nouvelle-Écosse aura de la difficulté à afficher une croissance économique positive en 2009, même si certains signes permettent de penser que la situation sera meilleure que prévu cette année, par suite d'une augmentation accrue des emplois au cours du premier trimestre.

L'économie de la Nouvelle-Écosse se porte mieux que celle de certaines autres provinces de l'Atlantique depuis le début de l'année, et le récent recul des prix de l'énergie comme la dépréciation du dollar canadien devraient s'avérer favorables à son expansion. Parallèlement, sans une progression de la demande provenant du sud de la frontière, les possibilités de croissance actuelle et future seront restreintes dans la province.

Les dépenses de consommation ne progresseront guère, en 2009. Les consommateurs accorderont la priorité au remboursement de leur dette, ce qui limitera leurs dépenses. Les faibles taux d'intérêt tendront toutefois à favoriser un nouvel essor de ces dépenses en 2010.

L'expansion économique devrait reprendre vers la fin de 2009, à mesure que les projets d'investissements liés au secteur de l'énergie passeront du stade de planification à celui de la construction.

Ces perspectives seront appuyées par le projet Deep Panuke, qui contribuera à cette expansion en 2009 et en 2010.

Vu que l'écart de croissance économique entre les provinces de l'Ouest et la Nouvelle-Écosse va se resserrer, le bilan migratoire demeurera positif et appuiera la demande locale de logements.

En détail

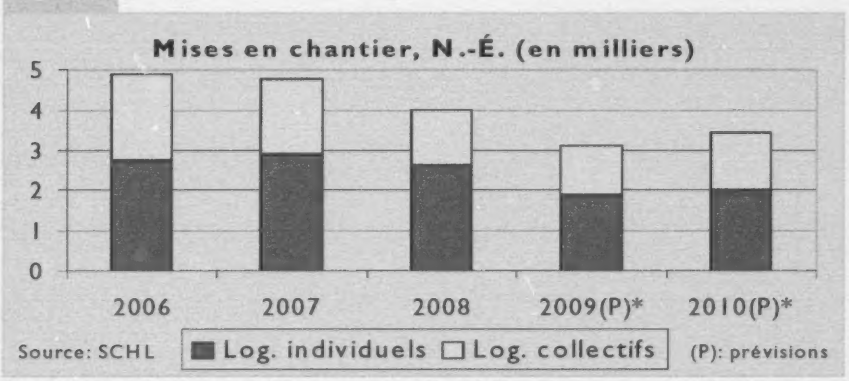
Mises en chantier de maisons individuelles: Après les timides résultats du premier trimestre, la construction de maisons individuelles devrait demeurer modeste en 2009, avant de se redresser quelque peu, en 2010. Une baisse du nombre de mises en chantier est prévue dans ce segment du marché en 2009 : 1 900 maisons individuelles devraient être commencées en 2009, puis le volume de production devrait s'améliorer pour atteindre 2 000 unités, en 2010.

Mises en chantier de logements collectifs: La faiblesse de la croissance de l'économie et de l'emploi durant la période prévisionnelle se traduira par un ralentissement de la construction de collectifs en 2009. Bien que l'intérêt envers de nouveaux ensembles de logement se soit modéré dans la conjoncture actuelle, la demande de logements collectifs demeure forte en Nouvelle-Écosse et un grand nombre d'ensembles dont la construction est prévue attendent d'être commencés. Les mises en chantier de collectifs devraient se multiplier, en 2010, pour satisfaire une demande accrue lorsque la reprise économique démarrera.

Reventes : Le volume de ventes S.I.A.® en Nouvelle-Écosse, qui a fléchi de 22,4 % au premier trimestre de 2009, devrait s'améliorer quelque peu au cours des mois à venir et terminer l'année à 9 000, soit à un niveau inférieur de 17 % à celui enregistré en 2008. Il se peut que les résultats dépassent les attentes, vu que les taux d'intérêt sont exceptionnellement bas et que le marché est acheteur pratiquement partout dans la province. À mesure que l'expansion économique reprendra, vers la fin de 2009 et en 2010, les ventes de logements existants devraient s'accroître d'un peu plus de 5 % et se fixer à environ 9 500, en 2010.

Prix: La contraction du volume des ventes se traduira par une progression des prix plus modeste qu'au cours des années antérieures. Le prix moyen devrait rester plus ou moins stable en 2009 (190 000 $), puis passer à environ 195 000 $, en 2010.

Figure 8



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 3 100 pour 2009 et de 3 425 pour 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 2 750 et 4 100 pour 2009, et entre 3 000 et 4 400 pour 2010.

Île-du-Prince-Édouard

Aperçu

Le ralentissement de la croissance économique observé en 2009 sera suivi d'un léger rebond, en 2010, à mesure que la reprise à l'échelle mondiale se confirmera. Il est prévu que l'économie se contracte de 1,8 %, en 2009, mais qu'elle prenne à nouveau de l'expansion, en 2010, et ce, de 0,8 %.

Les dépenses de consommation sur l'Île-du-Prince-Édouard, qui sont demeurées robustes en 2008, devraient se replier en 2009.

Les problèmes auxquels le secteur agricole a été confronté récemment en raison des conditions météorologiques, de même qu'une demande en berne dans d'autres secteurs clés, y compris la fabrication et le tourisme, freineront la croissance économique en 2009-2010.

Les gains au chapitre de l'emploi resteront limités en 2009-2010, en raison des inquiétudes mondiales et du recul des prix des produits de base. Cette année, l'emploi reculera de 1,4 %, avant d'afficher une croissance positive de 0,5 %, en 2010.

Une croissance plus forte que prévu pourrait venir infirmer ces prévisions, selon la forme que prendra la reprise mondiale et l'ampleur des dépenses publiques au palier provincial.

Le gouvernement de l'Île-du-Prince-Édouard a fait savoir qu'il appuierait l'expansion économique au cours des cinq années à venir en finançant des dépenses d'immobilisations jusqu'à concurrence de 510 millions de dollars, dont 129,6 millions seront engagés durant la période budgétaire 2009-2010. Les deux principaux volets de ces dépenses visent, d'une part, les soins de santé et, d'autre part, les ponts et chaussées.

En détail

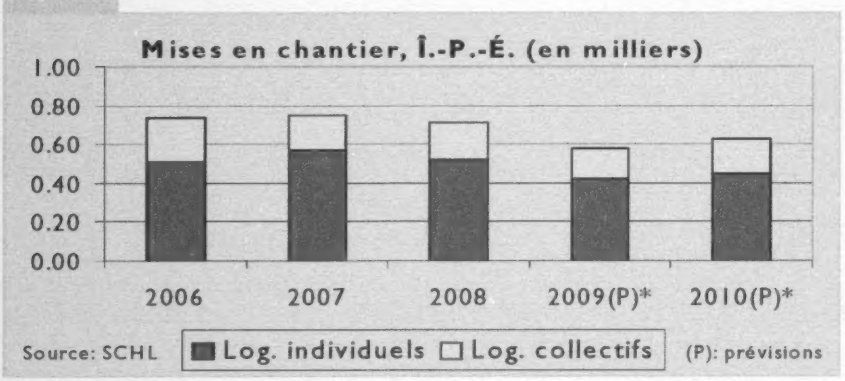
Mises en chantier de maisons individuelles: Le rythme de construction des logements individuels devrait ralentir en 2009, avant de reprendre un peu de vigueur, en 2010. Les principaux facteurs à l'origine de ce ralentissement sont le repli de la croissance économique et la montée des coûts des habitations neuves. Selon les prévisions actuelles, 425 unités seront commencées dans ce segment du marché en 2009, et 450 autres, en 2010.

Mises en chantier de logements collectifs: L'accroissement de la demande de nouveaux ensembles de logements collectifs axés sur le marché des propriétaires-occupants stabilisera le volume de production de collectifs au cours des deux prochaines années. Cette évolution du mode d'occupation des logements collectifs sera attribuable en partie à l'escalade des prix des logements neufs et à la tendance des ménages dont les enfants ont quitté le foyer à vouloir réduire la taille et le coût de leur habitation. On peut donc s'attendre à la mise en chantier de 150 à 175 logements collectifs, tant cette année qu'en 2010.

Reventes: En 2007, les ventes de logements existants conclues par l'entremise du S.I.A.® sur l'Île-du-Prince-Édouard ont atteint un niveau sans précédent, supérieur de près de 20 % à son sommet antérieur. Comme on pouvait s'y attendre, le volume de reventes est redescendu, en 2008, à un niveau plus susceptible d'être maintenu. Les reventes devraient maintenir cette tendance baissière en 2009, avant d'afficher une modeste hausse, en 2010. Le nombre de ventes S.I.A.® devrait diminuer à 1 300 en 2009 puis augmenter légèrement à 1 325 en 2010.

Prix: Le prix moyen a gagné en moyenne 7 % annuellement ces neuf dernières années. Cette ascension devrait s'interrompre compte tenu de l'accroissement des stocks durant la période prévisionnelle. Le prix S.I.A.® moyen devrait continuer d'augmenter sur l'ensemble de la province en 2009, mais de façon plus lente : sa progression devrait le porter à 141 500 $ d'ici la fin de 2010.

Figure 9



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 575 pour 2009 et de 625 pour 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 525 et 625 pour 2009, et entre 575 et 675 pour 2010.

Terre-Neuve-et-Labrador

Aperçu

Même si le projet Hebron continuera de soutenir les perspectives de croissance de Terre-Neuve-et-Labrador, la province subira en 2009 les contrecoups du ralentissement économique mondial. Cette année, les retombées de ce projet seront annulées par une baisse d'activité du côté des mines et dans d'autres secteurs axés sur les ressources naturelles, y compris la pêche.

La diminution de la production pétrolière au large des côtes freinera la croissance en 2009 et en 2010, quoique celle-ci sera soutenue à l'avenir par la hausse des redevances que la province tire de l'exploitation d'Hibernia. Les investissements d'infrastructure de la province en 2009 et 2010 atténueront en partie la baisse prévue des dépenses dans le secteur privé. Cependant, au-delà de la période visée par les prévisions, les attentes demeurent très élevées, un certain nombre de projets axés sur les ressources naturelles devant commencer à alimenter le développement économique en 2011.

L'exploration des ressources minérales s'était intensifiée dans la région intérieure de Terre-Neuve, ainsi qu'au Labrador, en conséquence de la montée des cours des produits de base. Toutefois, la récente correction de ces cours contribuera à un repli de la croissance en 2009. Une relance de l'activité dans le secteur à l'échelle mondiale stimulera la croissance économique en 2010.

La pêcherie qui, jusqu'à récemment, subissait le contrecoup de l'énergie chère et du huard fort, se porte mieux depuis la dépréciation du dollar canadien et le fléchissement des prix de l'énergie. Elle reste toutefois vulnérable à l'affaiblissement de la demande mondiale et à la réduction corollaire des prix des produits de la pêche.

Les consommateurs, dont les dépenses liées aux ventes au détail, à l'automobile et à l'habitation ont été d'importants moteurs de la croissance en 2008, devraient se montrer plus prudents au niveau de leurs décisions d'achat en 2009. La faiblesse actuelle des taux d'intérêt pourrait toutefois délier les cordons de leurs bourses et contribuer à une relance des dépenses de consommation en 2010. La croissance du produit intérieur brut (PIB) devrait donc reculer de 5,0 %, en 2009, avant de rebondir de 1,5 %, en 2010.

En détail

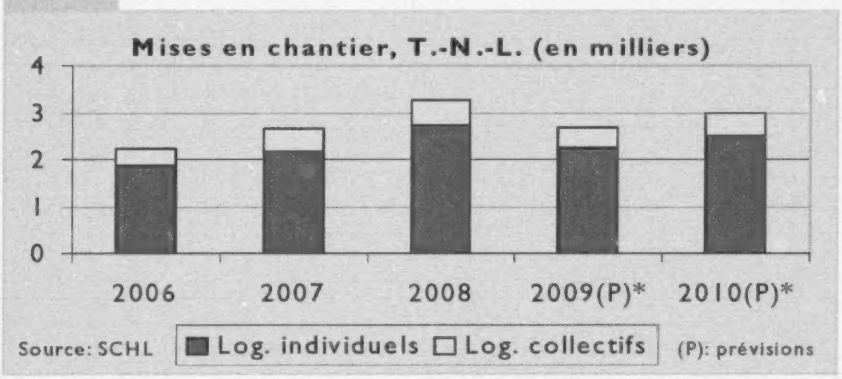
Mises en chantier de maisons individuelles: L'incertitude économique actuelle se traduira en 2009 par un ralentissement de la construction, qui devrait reprendre un peu de vigueur en 2010, en particulier à St. John's. La faible croissance de l'emploi et des revenus sera compensée par les bas taux hypothécaires et le flux constant d'immigrants, deux éléments favorables à ce segment du marché. Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait s'établir à 2 250, en 2009, puis à 2 500, en 2010.

Mises en chantier de logements collectifs: La production de logements collectifs atteindra 425 et 475 unités en 2009 et 2010, respectivement. Vu la montée des coûts de construction et les délais d'achèvement plus longs, les maisons avec appartement au sous-sol mises en chantier seront en perte de vitesse, les acheteurs optant pour des logements individuels moins chers. La diminution de la taille des ménages et le vieillissement de la population devraient continuer d'alimenter la demande de copropriétés, ce qui fera augmenter le nombre de mises en chantier dans ce segment du marché. La progression des revenus et la faiblesse des taux hypothécaires attiseront la demande de jumelés chez les accédants à la propriété.

Reventes: Après le volume record d'habitations ayant changé de mains ces dernières années, la demande va se modérer en 2009-2010, mais elle demeurera vive en regard des années passées. On prévoit que les transactions conclues à l'échelle de la province par l'intermédiaire du S.I.A.® diminuent en 2009, pour se fixer à 4 000, et qu'elles remontent à 4 200, en 2010.

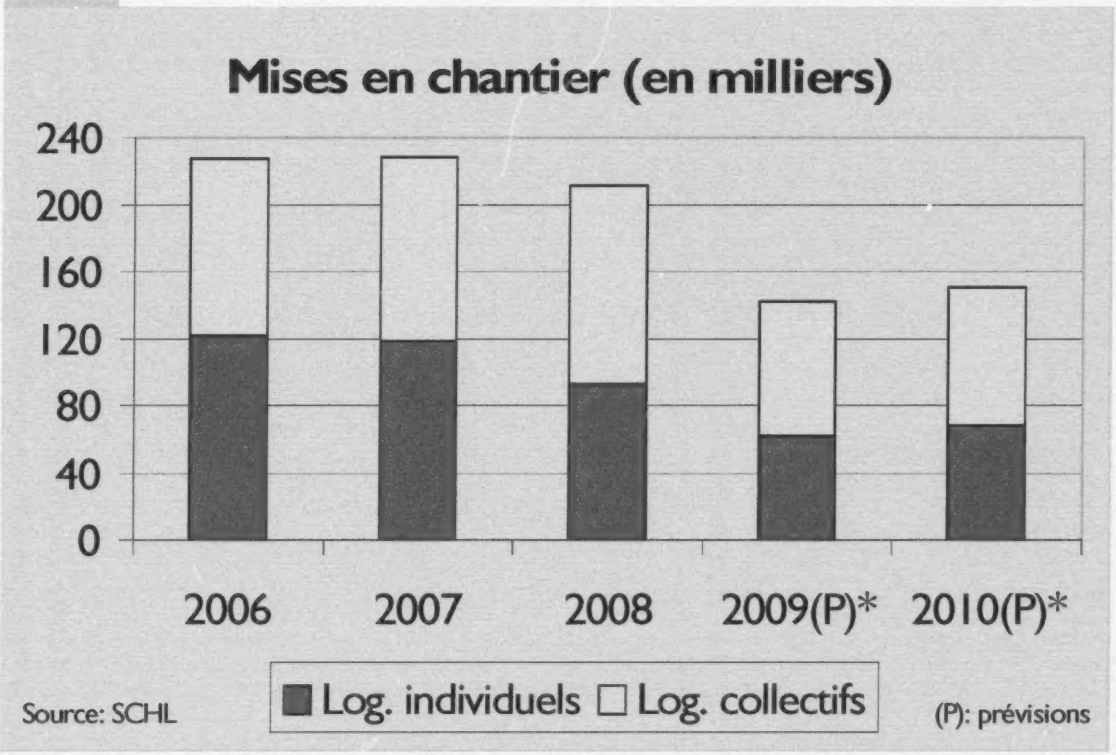
Prix: L'affaiblissement attendu de la demande d'habitations, alors même que les stocks se sont accrus sur l'ensemble de la province, aura un certain effet modérateur sur la progression du prix moyen S.I.A.® en 2009-2010. Après avoir fait un bond de 20 %, en 2008, les prix devraient croître de 7,9 %, en 2009, pour atteindre 192 500 $, puis de 2,9 %, en 2010, ce qui les portera à 198 000 $.

Figure 10



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 2 675 pour 2009 et de 2 975 pour 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 2 400 et 3 200 pour 2009, et entre 2 100 et 3 000 pour 2010.

Figure 11



*L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 141 900 pour 2009 et de 150 300 pour 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 125 000 et 160 000 pour 2009, et entre 130 000 et 180 000 pour 2010.

Tableau 1: Total des mises en chantier d'habitations
(nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009(P)	2010(P)
T.-N.	**2 870**	**2 498**	**2 234**	**2 649**	**3 261**	**2 675**	**2 975**
%	6,6	-13,0	-10,6	18,6	23,1	-18,0	11,2
Î.-P.-É.	**919**	**862**	**738**	**750**	**712**	**575**	**625**
%	12,9	-6,2	-14,4	1,6	-5,1	-19,2	8,7
N.-É.	**4 717**	**4 775**	**4 896**	**4 750**	**3 982**	**3 100**	**3 425**
%	-7,4	1,2	2,5	-3,0	-16,2	-22,1	10,5
N.-B.	**3 947**	**3 959**	**4 085**	**4 242**	**4 274**	**3 475**	**3 650**
%	-12,1	0,3	3,2	3,8	0,8	-18,7	5,0
QC	**58 448**	**50 910**	**47 877**	**48 553**	**47 901**	**40 000**	**41 350**
%	16,2	-12,9	-6,0	1,4	-1,3	-16,5	3,4
ONT.	**85 114**	**78 795**	**73 417**	**68 123**	**75 076**	**51 325**	**52 300**
%	-0,1	-7,4	-6,8	-7,2	10,2	-31,6	1,9
MAN.	**4 440**	**4 731**	**5 028**	**5 738**	**5 537**	**3 950**	**4 250**
%	5,6	6,6	6,3	14,1	-3,5	-28,7	7,6
SASK.	**3 781**	**3 437**	**3 715**	**6 007**	**6 828**	**3 400**	**3 850**
%	14,1	-9,1	8,1	61,7	13,7	-50,2	13,2
ALB.	**36 270**	**40 847**	**48 962**	**48 336**	**29 164**	**13 700**	**16 200**
%	0,3	12,6	19,9	-1,3	-39,7	-53,0	18,2
C.-B.	**32 925**	**34 667**	**36 443**	**39 195**	**34 321**	**19 725**	**21 700**
%	25,8	5,3	5,1	7,6	-12,4	-42,5	10,0
Canada*	**233 431**	**225 481**	**227 395**	**228 343**	**211 056**	**141 900**	**150 300**
%	6,9	-3,4	0,8	0,4	-7,6	-32,8	5,9

Source: SCHL.

(P): prévisions.

*** Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments. L'estimation ponctuelle du nombre de mises en chantier d'habitations est de 141 900 en 2009 et 150 300 en 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 125 000 et 160 000 pour 2009 et entre 130 000 et 180 000 pour 2010.**

Tableau 2: Mises en chantier de logements individuels
(nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009(P)	2010(P)
T.-N.	**2 229**	**2 005**	**1 864**	**2 184**	**2 725**	**2 250**	**2 500**
%	-0,5	-10,0	-7,0	17,2	24,8	-17,4	11,1
Î.-P.-É.	**682**	**634**	**512**	**573**	**521**	**425**	**450**
%	11,3	-7,0	-19,2	11,9	-9,1	-18,4	5,9
N.-É.	**3 270**	**3 010**	**2 757**	**2 887**	**2 636**	**1 900**	**2 000**
%	10,2	-8,0	-8,4	4,7	-8,7	-27,9	5,3
N.-B.	**2 970**	**2 665**	**2 445**	**2 733**	**2 519**	**2 250**	**2 350**
%	-5,4	-10,3	-8,3	11,8	-7,8	-10,7	4,4
QC	**28 871**	**23 930**	**21 917**	**22 177**	**19 778**	**16 600**	**17 850**
%	6,0	-17,1	-8,4	1,2	-10,8	-16,1	7,5
ONT.	**48 929**	**41 682**	**38 309**	**37 910**	**31 108**	**17 850**	**18 000**
%	2,8	-14,8	-8,1	-1,0	-17,9	-42,6	0,8
MAN.	**3 484**	**3 709**	**3 552**	**3 857**	**3 690**	**2 700**	**2 900**
%	10,1	6,5	-4,2	8,6	-4,3	-26,8	7,4
SASK.	**2 193**	**2 425**	**2 689**	**4 017**	**4 518**	**2 300**	**2 600**
%	4,6	10,6	10,9	49,4	12,5	-49,1	13,0
ALB.	**22 487**	**26 684**	**31 835**	**28 105**	**14 716**	**9 700**	**11 500**
%	2,6	18,7	19,3	-11,7	-47,6	-34,1	18,6
C.-B.	**14 056**	**13 719**	**15 433**	**14 474**	**10 991**	**6 425**	**7 800**
%	14,7	-2,4	12,5	-6,2	-24,1	-41,5	21,4
CAN*	**129 171**	**120 463**	**121 313**	**118 917**	**93 202**	**62 400**	**67 900**
%	4,8	-6,7	0,7	-2,0	-21,6	-33,0	8,8

Source: SCHL.

(P): prévisions.

*** Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments. L'estimation ponctuelle du nombre de mises en chantier d'habitations de logements individuels est de 62 400 en 2009 et 67 900 en 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 53 800 et 71 000 pour 2009 et entre 60 500 et 81 200 pour 2010.**

Tableau 3: Mises en chantier de logements collectifs
(nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009(P)	2010(P)
T.-N.	**641**	**493**	**370**	**465**	**536**	**425**	**475**
%	41,8	-23,1	-24,9	25,7	15,3	-20,7	11,8
Î.-P.-É.	**237**	**228**	**226**	**177**	**191**	**150**	**175**
%	17,9	-3,8	-0,9	-21,7	7,9	-21,5	16,7
N.-É.	**1 447**	**1 765**	**2 139**	**1 863**	**1 346**	**1 200**	**1 425**
%	-32,0	22,0	21,2	-12,9	-27,8	-10,8	18,8
N.-B.	**977**	**1 294**	**1 640**	**1 509**	**1 755**	**1 225**	**1 300**
%	-27,6	32,4	26,7	-8,0	16,3	-30,2	6,1
QC	**29 577**	**26 980**	**25 960**	**26 376**	**28 123**	**23 400**	**23 500**
%	28,2	-8,8	-3,8	1,6	6,6	-16,8	0,4
ONT.	**36 185**	**37 113**	**35 108**	**30 213**	**43 968**	**33 475**	**34 300**
%	-3,7	2,6	-5,4	-13,9	45,5	-23,9	2,5
MAN.	**956**	**1 022**	**1 476**	**1 881**	**1 847**	**1 250**	**1 350**
%	-8,2	6,9	44,4	27,4	-1,8	-32,3	8,0
SASK.	**1 588**	**1 012**	**1 026**	**1 990**	**2 310**	**1 100**	**1 250**
%	30,4	-36,3	1,4	94,0	16,1	-52,4	13,6
ALB.	**13 783**	**14 163**	**17 127**	**20 231**	**14 448**	**4 000**	**4 700**
%	-3,3	2,8	20,9	18,1	-28,6	-72,3	17,5
C.-B.	**18 869**	**20 948**	**21 010**	**24 721**	**23 330**	**13 300**	**13 900**
%	35,5	11,0	0,3	17,7	-5,6	-43,0	4,5
Canada*	**104 260**	**105 018**	**106 082**	**109 426**	**117 854**	**79 500**	**82 400**
%	9,5	0,7	1,0	3,2	7,7	-32,5	3,6

Source: SCHL

(P): prévisions.

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments. L'estimation ponctuelle du nombre de mises en chantier d'habitations de logements collectifs est de 79 500 en 2009 et 82 400 en 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 71 200 et 89 000 pour 2009 et entre 69 500 et 98 800 pour 2010.

Tableau 4: Mises en chantier de logements collectifs selon le type (nombre)

		2004	2005	2006	2007	2008	2009(P)	2010(P)
T.-N.	Jumelées	264	151	122	133	169	100	100
	En rangée	51	31	39	72	108	75	75
	Appartements	326	311	209	260	259	250	300
	Total	641	493	370	465	536	425	475
Î.-P.-É.	Jumelées	76	111	62	100	59	75	50
	En rangée	80	75	13	23	54	25	25
	Appartements	81	42	151	54	78	50	100
	Total	237	228	226	177	191	150	175
N.-É.	Jumelées	266	301	353	333	328	250	250
	En rangée	186	265	255	221	219	250	275
	Appartements	995	1 199	1 531	1 309	799	700	900
	Total	1 447	1 765	2 139	1 863	1 346	1 200	1 425
N.-B.	Jumelées	293	391	482	530	584	500	520
	En rangée	256	203	275	195	235	150	130
	Appartements	428	700	883	784	936	575	650
	Total	977	1 294	1 640	1 509	1 755	1 225	1 300
QC	Jumelées	2 932	2 678	2 599	2 750	3 491	2 700	2 750
	En rangée	1 109	1 074	1 343	1 934	1 918	1 700	1 750
	Appartements	25 536	23 228	22 018	21 692	22 714	19 000	19 000
	Total	29 577	26 980	25 960	26 376	28 123	23 400	23 500
ONT.	Jumelées	5 172	4 673	4 393	4 284	3 415	3 300	3 000
	En rangée	12 824	12 537	11 046	11 255	11 212	7 200	8 500
	Appartements	18 189	19 903	19 669	14 674	29 341	22 975	22 800
	Total	36 185	37 113	35 108	30 213	43 968	33 475	34 300
MAN.	Jumelées	132	133	178	175	168	150	175
	En rangée	92	161	158	198	480	275	275
	Appartements	732	728	1 140	1 508	1 199	825	900
	Total	956	1 022	1 476	1 881	1 847	1 250	1 350
SASK.	Jumelées	184	236	123	317	251	175	200
	En rangée	681	378	423	831	506	375	400
	Appartements	723	398	490	842	1 553	550	650
	Total	1 588	1 012	1 026	1 990	2 310	1 100	1 250
ALB.	Jumelées	2 916	3 012	3 807	3 699	2 125	1 300	1 400
	En rangée	2 401	2 951	2 935	4 377	2 210	1 200	1 300
	Appartements	8 466	8 200	10 385	12 155	10 113	1 500	2 000
	Total	13 783	14 163	17 127	20 231	14 448	4 000	4 700
C.-B.	Jumelées	2 062	1 791	2 239	2 111	2 061	1 200	1 400
	En rangée	4 387	4 459	4 476	4 175	3 926	2 300	2 500
	Appartements	12 420	14 698	14 295	18 435	17 343	9 800	10 000
	Total	18 869	20 948	21 010	24 721	23 330	13 300	13 900
Canada*	Jumelées	14 297	13 477	14 358	14 432	12 651	9 725	9 870
	En rangée	22 067	22 134	20 963	23 281	20 868	13 550	15 230
	Appartements	67 896	69 407	70 761	71 713	84 335	56 225	57 300
	Total	104 260	105 018	106 082	109 426	117 854	79 500	82 400

Source: SCHL (P) : prévisions

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments.

Tableau 5: Total des ventes de logements existants
(nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009(P)	2010(P)
T.-N.	**3 265**	**3 211**	**3 537**	**4 471**	**4 695**	**4 000**	**4 200**
%	0,8	-1,7	10,2	26,4	5,0	-14,8	5,0
Î.-P.-É.	**1 500**	**1 449**	**1 492**	**1 769**	**1 413**	**1 300**	**1 325**
%	6,8	-3,4	3,0	18,6	-20,1	-8,0	1,9
N.-É.	**8 887**	**10 948**	**10 697**	**11 857**	**10 874**	**9 000**	**9 500**
%	-3,6	23,2	-2,3	10,8	-8,3	-17,2	5,6
N.-B.	**5 979**	**6 836**	**7 125**	**8 161**	**7 555**	**6 500**	**6 750**
%	8,9	14,3	4,2	14,5	-7,4	-14,0	3,8
QC	**70 669**	**72 670**	**74 192**	**83 847**	**79 402**	**70 000**	**77 000**
%	2,9	2,8	2,1	13,0	-5,3	-11,8	10,0
ONT.	**197 353**	**197 140**	**194 930**	**213 379**	**181 001**	**144 200**	**150 100**
%	7,0	-0,1	-1,1	9,5	-15,2	-20,3	4,1
MAN.	**12 098**	**12 761**	**13 018**	**13 928**	**13 525**	**11 800**	**12 400**
%	5,0	5,5	2,0	7,0	-2,9	-12,8	5,1
SASK.	**8 172**	**8 312**	**9 140**	**12 054**	**10 203**	**8 600**	**9 000**
%	6,2	1,7	10,0	31,9	-15,4	-15,7	4,7
ALB.	**57 460**	**65 866**	**74 350**	**71 430**	**56 399**	**44 000**	**48 000**
%	11,9	14,6	12,9	-3,9	-21,0	-22,0	9,1
C.-B.	**96 385**	**106 310**	**96 671**	**102 805**	**68 923**	**58 100**	**67 750**
%	3,5	10,3	-9,1	6,3	-33,0	-15,7	16,6
Canada*	**461 768**	**485 503**	**485 152**	**523 701**	**433 990**	**357 800**	**386 100**
%	5,9	5,1	-0,1	7,9	-17,1	-17,6	7,9

Source: Association canadienne de l'immeuble.

(P): prévisions de la SCHL

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments, ne comprend pas les Territoires et le Nunavut. L'estimation ponctuelle du nombre national de vente de logements existants est de 357 800 pour 2009 et de 386 100 pour 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme de prévisions varie entre 320 000 et 380 000 pour 2009, et entre 350 000 et 430 000 pour 2010.

Tableau 6: Prix moyen des logements existants
(nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009(P)	2010(P)
T.-N.	**131 499**	**141 167**	**139 542**	**149 258**	**178 477**	**192 500**	**198 000**
%	9,7	7,4	-1,2	7,0	19,6	7,9	2,9
Î.-P.-É.	**110 815**	**117 238**	**125 430**	**133 457**	**139 944**	**140 250**	**141 500**
%	8,9	5,8	7,0	6,4	4,9	0,2	0,9
N.-É.	**146 033**	**159 221**	**168 614**	**180 989**	**189 902**	**190 000**	**195 000**
%	7,1	9,0	5,9	7,3	4,9	0,1	2,6
N.-B.	**112 933**	**120 641**	**126 864**	**136 603**	**145 762**	**146 500**	**149 000**
%	6,7	6,8	5,2	7,7	6,7	0,5	1,7
QC	**167 546**	**180 529**	**190 348**	**202 392**	**210 775**	**207 200**	**207 500**
%	12,5	7,7	5,4	6,3	4,1	-1,7	0,1
ONT.	**245 230**	**262 949**	**278 364**	**299 544**	**302 354**	**287 100**	**276 700**
%	8,1	7,2	5,9	7,6	0,9	-5,0	-3,6
MAN.	**119 245**	**133 854**	**150 229**	**169 189**	**190 296**	**187 000**	**194 000**
%	11,7	12,3	12,2	12,6	12,5	-1,7	3,7
SASK.	**110 824**	**122 765**	**132 078**	**174 405**	**224 586**	**222 000**	**224 000**
%	5,6	10,8	7,6	32,0	28,8	-1,2	0,9
ALB.	**194 769**	**218 266**	**285 383**	**356 235**	**352 857**	**322 500**	**329 000**
%	6,5	12,1	30,7	24,8	-0,9	-8,6	2,0
C.-B.	**289 107**	**332 224**	**390 963**	**439 119**	**454 599**	**403 700**	**406 400**
%	11,2	14,9	17,7	12,3	3,5	-11,2	0,7
Canada*	**225 678**	**248 343**	**276 095**	**305 707**	**303 607**	**283 100**	**283 100**
%	9,3	10,0	11,2	10,7	-0,7	-6,8	0,0

Source: Association canadienne de l'immeuble.

(P): prévisions de la SCHL

* Ne comprend pas les Territoires et le Nunavut. L'estimation ponctuelle du prix de vente moyen pour l'ensemble du pays est de 283 100 $ pour 2009 et de 283 100 $ pour 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme de prévisions varie entre 270 000 $ et 295 000 $ pour 2009, et entre 270 000 $ et 300 000 $ pour 2010.

Tableau 7: Emploi
(variation annuelle en pourcentage)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009(P)	2010(P)
T.-N.	0,9	-0,1	0,7	0,6	1,5	-1,0	0,8
Î.-P.-É.	1,2	1,9	0,6	1,0	1,3	-1,4	0,5
N.-É.	2,6	0,2	-0,3	1,3	1,3	-0,6	0,6
N.-B.	2,0	0,1	1,4	2,1	0,9	-0,8	0,7
QC	1,4	1,0	1,3	2,3	0,8	-1,9	0,1
ONT.	1,7	1,3	1,5	1,6	1,4	-2,4	0,2
MAN.	1,1	0,6	1,2	1,6	1,7	-0,4	0,4
SASK.	0,8	0,8	1,7	2,1	2,2	0,7	0,3
ALB.	2,4	1,5	4,8	4,7	2,8	-1,4	0,3
C.-B.	2,4	3,3	3,1	3,2	2,1	-2,3	1,5
Canada*	1,8	1,4	1,9	2,3	1,5	-1,9	0,4

Sources: Statistique Canada
(P): prévisions de la SCHL

* L'estimation ponctuelle de la croissance prévue de l'emploi est de -1,9 % en 2009 et 0,4 % en 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre -3,2 % et -1,1 % pour 2009 et entre -1,4 % et 1,6 % pour 2010.

Tableau 8: Taux de chômage
(pourcentage)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009(P)	2010(P)
T.-N.	15,7	15,2	14,8	13,6	13,2	14,3	14,5
Î.-P.-É.	11,3	10,8	11,0	10,3	10,8	12,4	12,6
N.-É.	8,8	8,4	7,9	8,0	7,7	9,0	9,3
N.-B.	9,8	9,7	8,8	7,5	8,6	10,1	10,2
QC	8,5	8,3	8,0	7,2	7,2	8,7	8,9
ONT.	6,8	6,6	6,3	6,4	6,5	8,7	8,7
MAN.	5,3	4,8	4,3	4,4	4,2	5,5	6,0
SASK.	5,3	5,1	4,7	4,2	4,1	5,5	6,1
ALB.	4,6	3,9	3,4	3,5	3,6	6,3	6,7
C.-B.	7,2	5,9	4,8	4,2	4,6	7,2	7,5
Canada*	7,2	6,8	6,3	6,0	6,1	8,2	8,4

Sources: Statistique Canada

(P): prévisions de la SCHL

* L'estimation ponctuelle du chômage prévu est de 8,2 % en 2009 et 8,4 % en 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 8,0 % et 9,4 % pour 2009 et entre 8,0 % et 9,6 % pour 2010.

Tableau 9: Produit intérieur brut réel
(variation annuelle en pourcentage)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009(P)	2010(P)
T.-N.	-1,2	1,9	3,0	9,1	-0,1	-5,0	1,5
Î.-P.-É.	2,6	2,0	2,4	2,4	0,9	-1,8	0,8
N.-É.	0,9	1,3	0,9	1,7	2,0	-1,0	1,0
N.-B.	2,8	1,6	2,4	1,7	0,0	-1,2	1,0
QC	2,7	1,5	1,7	2,6	1,0	-2,0	1,4
ONT.	2,6	2,8	2,6	2,3	-0,4	-2,5	1,5
MAN.	2,2	2,4	4,0	3,3	2,4	-0,5	1,6
SASK.	5,1	3,3	-0,3	2,5	4,4	0,6	2,0
ALB.	5,3	4,8	6,1	3,1	-0,2	-2,3	1,5
C.-B.	3,6	4,4	4,4	3,0	-0,3	-1,9	1,9
Canada*	3,1	2,9	3,1	2,7	0,5	-2,2	1,7

Sources: Statistique Canada
(P): prévisions de la SCHL

* L'estimation ponctuelle du taux de croissance du PIB prévu est de -2,2 % en 2009 et 1,7 % en 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, l'étendue des prévisions varie entre -3,0 % et -1,5 % pour 2009 et entre 1,3 % et 2,8 % pour 2010.

Tableau 10: Migration totale nette *
(nombre de personnes)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009(P)	2010(P)
T.-N.	-2 359	-4 476	-3 915	-873	1 573	850	900
Î.-P.-É.	26	16	-111	417	1 530	950	700
N.-É.	-681	-1 831	-1 998	311	2 392	800	1 200
N.-B.	-241	-2 009	-2 899	968	1 145	900	1 050
QC	36 189	29 035	27 214	31 162	36 066	38 500	39 400
ONT.	102 965	102 789	83 561	85 809	87 805	88 600	95 000
MAN.	3 128	-1 487	1 612	8 906	8 544	8 300	8 250
SASK.	-4 459	-7 481	-1 769	11 388	11 648	10 300	9 600
ALB.	35 470	62 106	70 258	43 252	64 126	38 000	46 000
C.-B.	42 511	50 822	52 789	58 277	61 559	62 700	63 000
Canada**	212 549	227 484	224 742	239 617	276 388	249 900	265 100

Sources: Statistique Canada, (P): prévisions de la SCHL.

* Somme de la migration interprovinciale, de la migration internationale, et du flux de résidents non permanents.

** Exclut les Territoires et le Nunavut.

Tableau 11a: Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Total des mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes S.I.A.®	Prix S.I.A.® Moyen ($)	Taux d'inocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus	Loyer moyen-2 chambres immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Victoria	2008	1 905	673	-0,1	6 171	484 898	0,5	965
	2009(P)	1 200	650	-8,0	5 400	425 000	0,9	1 005
	2010(P)	1 150	550	-3,0	5 600	420 000	1,2	1 045
Vancouver*	2008	19 591	3 634	2,3	25 149	593 767	0,5	1 124
	2009(P)	11 000	2 500	-5,0	22 000	516 000	1,2	1 164
	2010(P)	11 500	2 900	-1,0	25 000	504 000	1,5	1 210
Abbotsford	2008	1 285	358	n.a.	2 674	355 099	2,6	765
	2009(P)	550	250	n.a.	2 400	315 000	3,2	780
	2010(P)	500	200	n.a.	2 450	320 000	3,5	792
Kelowna	2008	2 257	765	n.a.	3 445	430 755	0,3	967
	2009(P)	850	325	n.a.	2 900	365 000	2,2	980
	2010(P)	800	375	n.a.	3 350	355 000	2,7	965
Edmonton	2008	6 615	2 613	1,0	17 369	332 852	2,4	1 034
	2009(P)	3 250	2 000	-8,0	14 500	310 000	4,0	1 035
	2010(P)	4 100	2 600	1,5	16 000	318 500	3,5	1 070
Calgary	2008	11 438	4 387	0,6	23 136	405 267	2,1	1 148
	2009(P)	3 700	2 700	-8,5	17 000	372 000	4,0	1 075
	2010(P)	4 200	3 000	0,0	18 700	382 000	3,5	1 100
Saskatoon	2008	2 319	1 288	20,6	3 540	287 803	1,9	841
	2009(P)	1 100	600	-6,6	3 000	275 000	2,0	860
	2010(P)	1 275	725	3,0	3 150	280 000	3,0	870
Regina	2008	1 375	979	26,2	3 338	229 716	0,5	756
	2009(P)	1 000	700	4,8	2 800	230 000	1,2	850
	2010(P)	1 100	750	2,7	3 000	232 000	2,0	860
Winnipeg	2008	3 009	1 930	10,2	11 854	196 940	1,0	769
	2009(P)	2 200	1 450	2,0	10 500	190 000	1,0	800
	2010(P)	2 350	1 550	2,5	11 000	197 500	1,2	825
Thunder Bay	2008	167	165	5,5	1 649	139 301	2,2	719
	2009(P)	175	145	1,5	1 320	142 100	1,6	735
	2010(P)	210	155	2,0	1 400	145 500	2,0	745
Sudbury	2008	543	469	5,5	2 396	211 614	0,7	800
	2009(P)	420	300	1,5	1 550	197 000	1,0	840
	2010(P)	400	280	2,0	1 600	188 000	0,9	880
Windsor	2008	453	328	-2,2	4 546	159 709	14,6	772
	2009(P)	305	225	-1,0	3 600	142 000	17,0	775
	2010(P)	330	250	0,5	3 725	136 000	14,0	775

Sources: SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada.

*Les ventes et les prix S.I.A.® pour la RMR de Vancouver ne reflètent que les données du Real Estate Board of Greater Vancouver qui ne couvrent pas Surrey, Langley, White Rock et North Delta.

n.d.: données non disponibles. (P): prévisions de la SCHL

Tableau 11b: Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Total des mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes S.I.A.®	Prix S.I.A.® Moyen ($)	Taux d'inocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus	Loyer moyen-2 chambres immeubles locatifs de 3 log. ou plus
London	2008	2 385	1 369	3,0	8 620	212 092	3,9	834
	2009(P)	1 500	650	0,0	6 500	207 000	4,2	845
	2010(P)	1 450	700	0,0	6 700	205 000	3,9	855
Kitchener	2008	2 634	1 446	2,0	6 269	271 222	1,8	845
	2009(P)	2 200	1 100	0,0	5 100	257 000	1,6	860
	2010(P)	2 300	1 100	0,0	5 300	251 000	1,5	875
St.Catharines-	2008	1 138	680	4,3	5 896	203 648	4,3	777
Niagara	2009(P)	900	500	-1,0	4 700	195 000	4,0	790
	2010(P)	950	500	0,0	4 900	192 000	4,0	800
Hamilton	2008	3 529	1 675	3,1	12 110	280 790	3,2	836
	2009(P)	2 495	1 050	-3,8	9 600	267 000	2,9	850
	2010(P)	2 650	1 175	-2,0	10 000	258 000	3,0	865
Toronto	2008	42 212	11 308	3,5	76 387	379 943	2,0	1 095
	2009(P)	26 850	5 500	-2,0	60 000	360 000	1,8	1 120
	2010(P)	27 500	5 700	-1,0	63 500	348 000	1,7	1 140
Barrie	2008	1 416	858	n.a.	4 058	264 034	3,5	954
	2009(P)	1 065	640	n.a.	3 410	250 835	3,0	970
	2010(P)	1 065	630	n.a.	3 445	242 555	3,1	960
Peterborough	2008	428	300	n.a.	2 506	230 656	2,4	850
	2009(P)	320	240	n.a.	1 820	215 000	2,2	870
	2010(P)	340	255	n.a.	1 900	207 000	2,0	890
Brantford	2008	432	283	n.a.	2 097	218 890	2,4	752
	2009(P)	360	275	n.a.	1 500	208 000	2,2	760
	2010(P)	380	275	n.a.	1 575	205 000	2,2	770
Guelph	2008	1 087	425	n.a.	2 794	267 329	2,3	869
	2009(P)	550	250	n.a.	2 200	255 000	2,0	885
	2010(P)	625	275	n.a.	2 300	250 000	1,9	900
Oshawa*	2008	1 987	1 500	n.a.	8 797	273 984	4,2	889
	2009(P)	1 048	620	n.a.	6 250	259 000	3,7	905
	2010(P)	1 138	720	n.a.	6 400	250 000	3,3	920
Kingston	2008	672	546	n.a.	3 473	235 047	1,3	880
	2009(P)	500	400	n.a.	3 200	233 500	1,2	905
	2010(P)	515	375	n.a.	3 300	237 000	1,9	930

Sources: SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada.

Les données S.I.A.® pour St. Catharines-Niagara sont celles de trois chambres immobilières de la région réunies.

*Les données S.I.A.® tiennent compte de l'ensemble de la région de Durham.

n.d.: données non disponibles. (P): prévisions de la SCHL

Tableau 11c: Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Total des mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes S.I.A.®	Prix S.I.A.® Moyen ($)	Taux d'inocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus	Loyer moyen-2 chambres immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Ottawa	2008	6 998	2 956	3,8	13 908	290 483	1,4	995
	2009(P)	5 375	2 125	0,5	12 500	289 000	1,0	1 025
	2010(P)	5 500	2 000	1,5	13 200	291 000	0,8	1 065
Gatineau	2008	3 304	1 120	3,1	4 390	186 212	1,9	677
	2009(P)	2 700	850	0,5	3 975	189 000	2,5	690
	2010(P)	2 750	800	1,5	3 875	190 900	2,5	705
Montréal	2008	21 927	6 602	4,9	40 440	258 028	2,4	659
	2009(P)	17 700	5 200	2,6	36 500	255 000	2,0	668
	2010(P)	18 900	5 500	2,4	39 500	256 000	2,3	675
Trois-Rivières	2008	1 148	373	n.a.	799	141 610	1,7	505
	2009(P)	850	325	n.a.	760	146 000	1,8	515
	2010(P)	800	310	n.a.	750	150 000	2,0	525
Sherbrooke	2008	1 627	802	n.a.	1 864	179 434	2,8	543
	2009(P)	1 545	730	n.a.	1 800	179 400	3,0	555
	2010(P)	1 450	750	n.a.	1 890	179 500	3,1	565
Québec	2008	5 457	2 031	5,3	8 003	193 195	0,6	653
	2009(P)	4 795	1 725	3,0	7 445	198 991	0,6	663
	2010(P)	4 330	1 465	2,5	7 820	204 961	0,6	673
Saguenay	2008	869	400	n.a.	1 557	150 597	1,6	518
	2009(P)	645	295	n.a.	1 250	156 600	2,0	530
	2010(P)	565	300	n.a.	1 350	163 600	2,0	540
Saint John	2008	832	488	2,5	2 166	158 117	3,1	618
	2009(P)	725	425	2,5	1 800	163 500	2,8	600
	2010(P)	760	440	2,0	1 850	170 000	2,5	615
Moncton	2008	1 359	566	2,5	2 663	143 173	2,4	656
	2009(P)	1 165	540	2,5	2 300	145 500	2,5	640
	2010(P)	1 230	560	2,0	2 350	149 000	3,0	660
Halifax	2008	2 096	1 180	7,9	6 205	229 916	3,4	833
	2009(P)	1 780	900	3,5	5 500	230 000	3,5	850
	2010(P)	2 080	1 000	2,0	5 900	235 000	3,3	865
St. John's	2008	1 863	1 485	19,6	3 835	187 571	0,8	630
	2009(P)	1 550	1 200	12,5	3 450	198 000	1,0	700
	2010(P)	1 800	1 400	5,0	3 575	204 000	1,5	725
Charlottetown	2008	426	280	1,4	595	175 231	2,3	672
	2009(P)	350	225	2,0	540	177 000	2,0	715
	2010(P)	375	250	2,0	555	179 500	1,8	735
TOUS LES CENTRES	2008	156 783	56 262	3,4	324 699	322 845	2,2	847
MENTIONNES CI-	2009(P)	102 718	37 610	-4,5	269 070	302 617	2,2	864
DESSUS	2010(P)	107 368	39 815	0,2	286 910	301 858	2,2	881

Sources: SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada.

n.d.: données non disponibles. (P): prévisions de la SCHL

Tableau 12: Principaux indicateurs du marché de l'habitation (niveaux et variation trimestrielle en pourcentage)

	2007:T2	2007:T3	2007:T4	2008:T1	2008:T2	2008:T3	2008:T4	2009:T1
Logements neufs								
Permis de construire, nbre, en milliers	249.7	244.0	238.8	215.9	228.6	208.4	168.0	126.1
%	14.2	- 2.3	- 2.1	- 9.6	5.9	- 8.8	- 19.4	- 24.9
Mises en chantier, total, en milliers	227.8	241.0	217.6	235.1	217.6	207.7	184.9	139.4
%	1.2	5.8	- 9.7	8.0	- 7.4	- 4.5	- 11.0	- 24.6
Mises en chantier, log. ind., en millers	119.1	119.8	116.4	99.1	96.6	93.9	84.3	62.0
%	0.3	0.6	- 2.8	- 14.9	- 2.5	- 2.8	- 10.2	- 26.5
Mises en chantier, log. coll., en milliers	108.7	121.2	101.2	136.0	121.0	113.8	100.6	77.4
%	2.2	11.5	- 16.5	34.4	- 11.0	- 6.0	- 11.6	- 23.1
Log. achevés, total, en milliers	50 517	56 042	55 814	44 261	52 688	58 197	58 991	39 378
%	8.6	10.9	- 0.4	- 20.7	19.0	10.5	1.4	- 33.2
Indicie des prix des log. neufs, 1997=10(	151.9	155.0	156.3	158.0	158.4	158.6	157.7	155.9
%	2.2	2.1	0.8	1.1	0.3	0.1	- 0.6	- 1.2
Logements existants								
Ventes S.I.A.®, nbre, en milliers	133 851	128 172	128 455	120 133	115 838	111 703	86 678	86 619
%	0.4	-4.2	0.2	-6.5	-3.6	-3.6	-22.4	-0.1
Prix S.I.A.®, moyen, $ CAN, en milliers	303 804	308 469	318 623	314 581	309 784	297 923	287 832	283 475
%	3.6	1.5	3.3	-1.3	-1.5	-3.8	-3.4	-1.5
Marché hypothécaire								
Taux hyp. à un an, pourcentage*	6.83	7.05	7.27	7.25	6.68	6.75	6.10	4.83
Taux hyp. à cinq ans, pourcentage*	7.01	7.22	7.46	7.29	6.93	6.95	7.05	5.71
Investissement résidentiel**								
Total, $1997, en millions	81 119	81 901	82 164	80 982	80 172	79 709	74 839	n.d.
%	1.3	1.0	0.3	-1.4	-1.0	-0.6	-6.1	n.d.
Nouveau, $1997, en millions	36 941	37 670	38 094	37 157	36 575	36 579	36 004	n.d.
%	1.2	2.0	1.1	-2.5	-1.6	0.0	-1.6	n.d.
Modifications $1997, en millions	31 604	31 972	32 436	33 336	33 228	33 120	31 728	n.d.
%	0.8	1.2	1.5	2.8	-0.3	-0.3	-4.2	n.d.
Coût de transfert, $1998, en millions	12 916	12 668	12 188	11 388	11 296	10 980	8 332	n.d.
%	2.7	-1.9	-3.8	-6.6	-0.8	-2.8	-24.1	n.d.
Déflateur, 1997=100	133.8	135.5	136.8	137.1	137.5	138.0	137.8	n.d.
%	2.0	1.2	1.0	0.2	0.3	0.4	-0.1	n.d.

Sources: SCHL, Stastistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble

n.d.: données non disponibles

* Tous les indicateurs sont désaisonnalisés et annualisés, à quelques exceptions près: l'indice des prix des logements neuf et le déflateur des investissements résidentiels sont seulement déssaisonnalisés, et le nombre d'habitations achevées ainsi que les taux hypothécaires à un an et à cinq ans ne sont ni désaisonnalisés, ni annualisés

** L'investissement résidentiel englobe les investissements dans le logement neuf et permanent, les coûts de conversion, le coût des modifications et améliorations, les coûts supplémentaires et les coûts de transfert

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Info-clients SCHL

Un bulletin électronique mensuel qui offre les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, de l'information sur la recherche dans le domaine de l'habitation ainsi que des renseignements permettant d'accroître vos relations avec la clientèle et de faire prospérer vos activités.

61502_2009_Q02